



**H.E. “LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA”KO  
“JIE.1/LO.01” JARDUKETA INTEGRATUA URBANIZATZEKO  
JARDUKETA PROGRAMA.  
DONOSTIA**

-----  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA “AAI.1/LO.01”  
DEL A.U. “LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA”.  
SAN SEBASTIÁN**

**[MAYO 2020 MAIATZA]**



#### ERREDAKTORE TALDEA:

- Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio zerbitzua.
  - .- David Rebollo. Zerbitzuaren burua.
  - \* Programazio eta Kudeaketa atala.
    - .- Laura Muguerza. Atalaren burua.
    - .- Beñat López. Ekonomi Kudeaketaren, Balorazioaren eta Aurrekontu teknikaria.
    - .- Nerea Olano. Udalaren Lur Ondarearen Balorazio eta Kudeaketa teknikaria
  - \* Hirigintza eta Lurralde Informazioaren eta Geografia Informazioko Sistemaren atala.
    - .- Juncal Calvo. Digitalizazio Kartografikoko teknikaria.
- Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa.
  - .- Jon Mikel Garagarza. Zerbitzu burua.
- Laguntzaileak:
  - .- Endara Ingenieros Asociados, SL.: Urbanizazioaren Aurreproiektua.
  - .- Loly Sierra. Geografa.
  - .- Oier Pagaegi. Arkitektoa.



## AURKIBIDE OROKORRA

- \* DOKUMENTUA “**1. MEMORIA**”.
- \* DOKUMENTUA “**2. URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA**”.
- \* DOKUMENTUA “**3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN  
AZTERKETA**”.
- \* DOKUMENTUA “**4. PLANOAK**”.



## DOKUMENTUA “1. MEMORIA”





## **DOKUMENTUA:**

### **“1. MEMORIA”**

#### **AURKIBIDEA**

##### **1.- SARRERA.**

- 1.1.- Programaren aurrekariak eta xedea.
- 1.2.- Programaren esparru orokorra.
  - 1.2.1.- Indarrean dagoen lege esparrua.
  - 1.2.2.- Erreferentziazko hirigintza araubidea.
- 1.3.- Urbanizatzeko Jarduketa Programaren eduki formala.

##### **2.- EGUNGO EGOERA.**

- 2.1.- Jarduketa Integratuaren lurralde eremua.
- 2.2.- Eremuaren egungo ezaugarriak.
- 2.3.- Jabetzaren egitura.Lurzatiak.
- 2.4.- Eraginpean dauden eraikinak, etxebizitzak, lokalak eta jarduera ekonomikoak.

##### **3.- ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK.**

- 3.1.- “LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatea mugatzea.
- 3.2.- Hirigintza gauzatzeko araubide orokorra eta jarduketa sistema.
- 3.3.- Indarrean dagoen hirigintza antolamendua gauzatzeko jarduketa irizpideak. Urbanizazio obrak proiektatzea, gauzatzea eta ordaintzea.
- 3.4.- Antolamenduz kanpo utzitako eraikinak, instalazioak eta erabilerak.
- 3.5.- Proposatutako hirigintza garapenaren eraginpean dauden oraingo erakinetan, etxebizitzetan eta horietan ezarritako jarduera ekonomikoetan jarduteko irizpideak.
  - 3.5.1.- Antolamendutik kanpo utzitako eraikinak.Trataera irizpide orokorrak.
  - 3.5.2.- Etxebizitzak eta bizilekuari erantsitako erabilerak (garajeak eta/edo trastelekuak).
  - 3.5.3.- Erabilera komertzial eta industrialetara eta bizitegiz bestelako erabilera independenteetara bideratuko lokalak.
  - 3.5.4.- Proposatutako hirigintza garapenaren eraginpeko jarduera ekonomikoak.
- 3.6.- “LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen eremuan antolamendu bidez ezarritako hirigintza eskubideak banatzeko eta adjudikatzeko irizpideak.
- 3.7.- Erkidegoa hirigintza ekintzaren gainbaliotan partaide izateko kontzeptuan Udalari dagozkion hirigintza eraikigarritasuna eta lurrak kokatzeko proposamena.
- 3.8.- Zuzkidura publikora bideratutako lurzatiak eta lurrak udalari lagatzeko programa.
- 3.9.- Urbanizazio eta eraikuntza lanak gauzatzeko eta kudeatzeko prozesurako denbora programa.

##### **4.- ZEHAZTAPEN TEKNIKO-URBANISTIKOAK:URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA.**

ERANSKINAK:

“I”: HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN LAUKIAK.

1. Hirigintza antolamenduaren ezaugarri orokorrak, “JIE.1/LO.01” jarduketa integratuko eremua.
2. “UE.1/LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” Exekuzioa Unitatearen ezaugarriak.
3. “UE.1/LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” Exekuzioa Unitatea eratzen duten lurren sailkapen xehatua.
4. Hirigintza eraikigarritasuna duten lurzati antolatuen ezaugarriak.

“II”: ORAINGO ERAIKINEN ETA LURREN EGOERARI BURUZKO LAUKIAK.

“III”: ERASANDAKO ONDASUNEN ZERRENDA

## 1.- SARRERA.

### 1.1.- Programaren aurrekariak eta xedea.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau egin da Donostiako Udalaren ekimenez, eta lurralde eremutat dauka "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren "JIE.1/LO.01" jarduketa integratua izeneko [baita "AM.07 Donostiako saihebidia (Amara / Loiolako Erribera zatia)" eta "LO.02 Loiola" eremuen zati bat ere]. Haren hirigintza antolamendu xehatua edo garapeneko zehaztuta eta jasota dago "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezian, behin betiko onartu zuena Donostiako Udalbatzak 2015eko abenduaren 22an. (GAO 10. zk., 2016ko urtarrilaren 18a).

Hori horrela, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek garatzen ditu gaur egun indarrean dauden hirigintza araubidea eta zehaztapen xehatuak, zehazki "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuaren lurralde eremuan (aurretik aipatu den 2015eko Hiri Antolamenduko Plan Berezian berriaz mugatua).

Garapenerako hirigintza antolamenduko dokumentu horretan zehazten dira "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuan aplikatu behar diren antolamendu xehatua eta hirigintza araubidea [baita "AM.07 Donostiako saihebidia (Amara / Loiolako Erribera zatia)" eta "LO.02 Loiola" eremuen zati batean ere], eta mugatzen du, besteak beste, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratua izenekoaren lurralde eremua: 70.651 m<sup>2</sup>. Hala ere, eremu hori neurtu denean dokumentu hau egiteko –legez ezarrita dagoen ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) erreferentzia sistema geodesiko ofiziala erabilita–, emaitza **70.646,92 m<sup>2</sup>** izan da, eta azalera hau da kontuan hartuko duguna Urbanizatzeko Jarduketa Programa honetan.

Beraz, aurretik esan den moduan, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratua da dokumentu honi dagokion lurralde eremua.

Aurrekari horietatik abiatuta eta Udalaren ekimenez –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 157.a) artikuluan ezarritako ahala aplikatuz–, Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau formulatu eta sustatzen da. Programaren bidez, lankidetzako jarduketa sistema publikoa ezartzen da "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremuan proposatutako hirigintza antolamendua garatu eta gauzatzeko. Urbanizatzeko Jarduketa Programak unitate hori mugatu eta definitzen du.

Programaren helburua da arautzea eta antolatzea behin eta berriro aipatuko dugun "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuaren garapena eta exekuzioa ("LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezian mugatutako jarduketa integratua), eta zehaztapen hauek egiten ditu:

- "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" izeneko exekuzio unitatea mugatzea; 65.891,63 m<sup>2</sup>-ko haren azalera jarduketa eremu integratuaren barruan dago, unitatetik kanpo utzi baita Euskotrenen trenbidearen azpian 2 Loiola" hirigintza eremuan dauden lursailak Jarduketa Integratuko Eremuaren barruan.

Azalera horri gehitu, lotu eta/edo atxiki behar zaio 4.896,54 m<sup>2</sup>-ko beste azalera oso bat, Jarduketa Integratuko Eremuaren mugen kanpoan kokatzen dena; azalera horretan sartzen dira; alde batetik, "Saihebidiearen hitzarmenak" izeneko eraginpeko lurrak, zeinak ebatzi gabe baitaude eta 12. industrialdean kokatzen baitira (1962ko Plan Orokorra); eta bestetik, aipatutako Jarduketa Integratuko Esparruan partzialki sartutako finkeen hondarrak, mugatzean "zatituta" geratu direnak, Eremu horretatik kanpo geratu direnak, eta hura justifikatzen duten hirigintza aurrekaririk ez dutenak.

Hala, dagokigun hirigintza antolakuntzaren exekuziotik eratorritako irabazien eta kargen berdinbanaketari eta/edo banaketari dagokionez, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitateari lotutako azalera osoa **70.788,17 m<sup>2</sup>**-koa da.

- Jarduketa sistema: exekuzio publikoa lankidetzaren bidez.
- Zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak programaren eta, zehazkiago, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen lurralde eremua gauzatzeko.
- Egin beharreko urbanizazio lanak eta haien gutxi gorabeherako kostua definitzea.
- Urbanizazio eta eraikuntza lanak noiz egingo diren azaltzen duen programa zehaztea.

## **1.2.- Programaren esparru orokorra.**

### **1.2.1.- Indarrean dagoen lege esparrua.**

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau formulatzen da indarrean dagoen hirigintza eta lurzoru lege esparruaren barnean. Besteak beste, lege, dekretu eta agindu hauek eratzen dute esparru hori:

- \* *7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, lurzoruari eta hiri birgaitzeari buruzko legearen testu bategina onartzen duena.*
- \* *1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, lurzoruari buruzko legearen balorazioei buruzko erregelamendua onartzen duena.*
- \* *2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.*
- \* *105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.*
- \* *11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren parte hartzea aldatzen duena.*
- \* *123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.*
- \* *39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza neurriei buruzkoa.*
- \* *Agindua, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak onartzen dituena.*
- \* *Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.*
- \* *3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzarena.*
- \* *4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.*

Gainera, kontuan hartu dira antolamendu xehatuan ezarritako zehaztapenak eta hirigintza araubidea, zeinak, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuari dagokionez, behin betiko onartu den "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren dokumentuan jaso diren.(GAO 10. zk., 2016ko urtarrilaren 18a).

### **1.2.2.- Erreferentziako hirigintza araubidea.**

Adierazi dugun bezala, "JIE.1/LO.01" eremurako oinarrizko hirigintza araubidea eratzen dute indarrean dauden egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko dokumentuek (2010eko Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta 2015eko Hiri Antolamenduko Plan Berezia), jarduketa integratuko eremuan aplikatzen direnak.

Hori horrela, 2015eko Plan Bereziko Hirigintza Arauetako 8. artikulua arabera ("8. Plan Berezia gauzatzeko araubidea arautzen duten irizpide orokorrak"), Urbanizatzeko Jarduketa Programa honi dagokio "JIE.1/LO.01" eremuan indarrean dauden antolamendu proposamenak gauzatzeko baldintzak ezartzea, exekuzio unitatea/k mugatzea, jarduketa sistema zehaztea, urbanizazio obrak proiektatu eta gauzatea, eta obrak eta jarduketak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehaztea, obra horien artean bereiziz jarduketa integratuko eremuaren hirigintza garapenari loturikoak eta beste arlo batzuetan eskumena duten administrazio publikoei dagozkienak.

Era berean, modu osagarrian, behar bezala zehazteko programa honen eremuan indarrean dagoen hirigintza antolamendu xehatua gauzatzeko irizpideak, aintzat hartu behar dira dokumentu hauek:

- Plan Berezia Euskotreneko zubiaren eta Egiako zubiaren arteko oinezkoen pasealekua eta bidegorria egokitzeko, Urumea ibaiaren ezker aldean, "LM.01 Loiolako Lorategi Hiria" eta "AM.05 Loiolako Erribera" hirigintzako jarduerarako eremuetan, behin betiko onartua 2007ko otsailaren 27an. (GAO 65. zk., 2007ko apirilaren 2a).
- Nahitaezko desjabetze espedientea Urumea ibaiaren ezker aldean oinezkoen pasealekua eta bidegorria egiteko (Loiolako Lorategi Hiria eta Loiolako Erribera eremuak), eta horren ondoriozko egintza, hitzarmen eta jarduketa guztiak.
- "Madril-Irun I. Errepide Nazionalaren desbideraketa 459,600 eta 469,870 kilometroen artean" izeneko desjabetze espedientea eta hortik eratorritako "Saihesbidearen hitzarmenak" izenekoak.

### **1.3.- Urbanizatzeko Jarduketa Programaren eduki formala.**

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau bat dator indarrean dagoen hirigintza legeriak eskatzen duen eduki eta dokumentazioarekin (zehazki, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 153., 154. eta 155. artikuluetan ezarritakoarekin), eta behar besteko zehaztasunez definitzen ditu "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuaren garapena eta exekuzioa arautzen dituzten zehaztapenak.

Dokumentu hauek osatzen dute programa:

- \* Dokumentua "1. Memoria"
- \* Dokumentua "2. Urbanizazio aurreproiektua"
- \* Dokumentua "3. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa"
- \* Dokumentua "4. Planoak".

Lehenengo dokumentuak ("1. Memoria") biltzen ditu proiektatu den jarduketaren hirigintza eta kudeaketa aurrekariak, eta ezartzen ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak hirigintza kudeaketa eta exekuzio tresna honetarako eskatzen dituen zehaztapenak.

Dok. 1. **MEMORIA**

---

guztiak, bi epigrafe handitan egituratuta: zehaztapen juridiko-urbanistikoak eta zehaztapen tekniko-urbanistikoak.

Zehaztapen juridiko-urbanistikoetan, zehaztu eta mugatu egiten da "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatea –zeinak, alde batetik, ez ditu hartzen Euskotrenen trenbidearen azpian kokatzen diren "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuko lurrak; eta bestetik, kanpoko lursail batzuk hartzen ditu, hirigintza ekintzatik eratorritako irabazien eta kargen banaketaren ondorioz sartzen direnak–, baita haren hirigintza garapenerako jarduketa publikoko araubidea eta lankidetzako jarduketa sistema ere; zerrendatu egiten dira antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak; irizpideak eta baldintzak ezartzen dira antolamenduz kanpokotzat hartutako eraikinen ondoriozko eskubideei erantzuteko, ordezko bizitokiari loturiko eskubideak eta eremuan ezarritako jarduera ekonomikoari dagozkien kalte-ordainak barne; aldi baterako programa bat proposatzen da urbanizazio eta eraikuntza obrak gauzatzeko prozesua garatzeko; azkenik, jarduketaren eraginpeko ondasunen titularren zerrenda eta ukitutako finken azalaren neurketa jasotzen dira.

Bestetik, zehaztapen tekniko-urbanistikoek jasotzen dute "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatea urbanizatzeko aurreproiektua" dokumentuak adierazitakoa, baita eremua behar bezala urbanizatzeko eta proposatutako zehaztapenak ulertzeko beharrezkoak diren gainerako proiektuek adierazitakoa ere; hori guztia, lurzoruaren eta hirigintzaren legerian ezarritakoa betetzeko.

"2. Urbanizazio Aurreproiektua" dokumentua osatzen dute "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatea urbanizatzeko aurreproiektua" dokumentuak, Endara Ingenieros Asociados SLk eginikoa, 2019ko azaroan. Horrela, bete egiten da *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 155. artikulua ezarritakoa.

"3. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa" dokumentuak, izenak adierazi bezala, legeriak eskatzen duen ekonomia eta finantza bideragarritasunari buruzko azterlana jasotzen du, jarduketak ukitzen dituen ondasunen eta eskubideen lehen balorazio bat barne.

Azkenik, "4. Planoak" dokumentuak modu grafikoan jasotzen ditu Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen informazio eta proposamen zehaztapenak, 2. dokumentua osatzen duen Urbanizazio Aurreproiektuaren planoekin batera.

## 2.- EGUNGO EGOERA.

### 2.1.- Jarduketa Integratuaren lurralde eremua.

2015eko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Hirigintza Arauen "8.- Plan Bereziaren exekuzio araubidearen irizpide orokorrak" artikularen arabera, lursail hauek osatzen dute "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremua:

- \* "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren lursailek, hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik.
- \* "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremutik kanpoko lursailek, hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik. Bi lursail multzotan banatuta daude:
  - .- "'AM.07 Donostiako saihesbidea (Amara / Loiolako Erribera zatia)" hirigintza eremu mugakidearen lursailak, GI-20 errepide-saihesbidearen azpian kokatuak, "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren ipar-mendebalean eta 2015eko Plan Bereziak ukitzen dituen;
  - .- "LO. 02 Loiola" hirigintza eremu mugakidearen lursailak, Euskotrenen trenbidearen azpian, trenbide obren ondorioz sortutakoak. "LO. 01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren hegoaldean kokatuak, 2015eko Plan Bereziaren antolamenduaren barnean ere daude.

Aipatutako jarduketa integratuko eremuaren azalera **70.646,92 m<sup>2</sup>**-koa da, ETRS89 erreferentzia sistema geodesikoaren bidez eginiko neurketaren arabera.

Eremua grafikoki jasota dago, besteak beste, programa honen "4. Planoak" dokumentuaren "I.2 Egungo egoera. Jarduketa Integratuko Eremua mugatzea" planoan.

Gainera, programa honen aurreikuspenek puntualki eragiten diete jarduketa integratuko eremutik kanpo dauden beste lursail batzuei. Zehazki, hauei:

- .- Zubiondo kalearekiko oinezkoen konexioa egiteko obrek (urbanizaziokoak barne) ukitutako lursailak eta ondasunak, "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremutik kanpo eta "LO.02 Loiola" hirigintza eremuaren barnean daudenak.
- .- Mugakide dituen lursail publikoak "AM. 07 Donostiako saihesbidea (Amara / Loiolako Erribera zatia)" hirigintza eremuaren barnean, zati batean GI-20 errepidearen azpian daudenak. Beharrezkoa da lursail horien gainazala berrurbanizatzea, jarraipena emateko oinezkoen bideari "LO. 01 Loiolako Lorategi Hiria" eremutik Amaranantz, eta modu egokian errematatzeke inguru horretako urbanizazioa.
- .- Jarduketa Integratuko Eremuaren barruan partzialki sartuta dauden erregistroko finken hondarrei dagozkien lurak, finkak ez baitira osorik sartu eremu horretan, bai Plan Bereziaren antolakuntza eremutik kanpo daudelako, bai akats baten ondorioz hiri lurzoru finkatutzat hartu direlako, finkatzen diren oraingo eraikinei lotuta geratzean horiekin hirigintza aurrekaririk partekatu gabe.

Lur horien zatirik handiena "Saihesbidearen hitzarmenak" izeneko eraginpeko finkei dagokie, eta soilik modu partzialean sartu dira "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuan; orain, eremu horretan sartu gabeko zatiak sartzen dira, irabazien eta kargen berdinbanaketa egiteari begira.

Lursail horiek grafikoki jasota daude programa honen "4. Planoak" dokumentuaren "II. LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" izeneko exekuzio unitatearen mugaketa" eta "II.3 Urbanizazio obren proiektuen eremuak" planoan planoetan.

## **2.2.- Eremuaren egungo ezaugarriak.**

"Loiolako Lorategi Hiria" deitu ohi den eremuak interstizio moduko bat eratzen du Urumea ibaiaren ibarrean zehar hedatzen den hiri bilbearen barnean. Eremuaren barnean, hirigintza antolamendu xehatuak zehaztu eta mugatu egiten du "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremua, urbanizazio finkatu gabeko lurzoruek osatua, bat datozenak, batik bat, egun dauden eta 2015eko Plan Bereziak finkatzen dituen eraikinek okupatzen ez dituzten lursailekin, Lorategi Hiria zenaren jatorrizko hiri morfologiaren aztarna direnak.

Eremuaren ezaugarriak dira:

- Uharte moduko bat da, komunikazio azpiegituren (GI-20 errepidea; Loiola zeharbidea; Euskotren) eta Urumea ibaiaren artean kokatua.
- Oro har, abandonu egoeran dago, hiri azpiegitura eta zerbitzurik gabe. Beraz, beharrezkoa da inguru osoa berroneratu eta berritzea, eta Loiola auzoaren gainerako zonekiko eta Amara auzo mugakidearekiko lotura egokitzea.
- Eremuaren sestra dela eta, Urumea ibaiaren ondoan egonik, uholde arrisku handiko toki bat da. Kontuan harturik Lorategi Hiriaren jatorrizko eraikin gehienak finkatzeko hartutako erabakia, hiri berritzeak aintzat hartu behar du eraikin horien egungo sestra eta ibaiarekiko paraleloa izango den lezoi baten eraikuntza, aurre egiteko uholde arriskuei.
- Eremu barnean edo inguruetan hainbat "puntu beltz" daude, leku arriskutsuak eta ez-seguruak pertsonentzat (GI-20 saihebidetaren azpian, orube hutsak edo Astiñene edo Sarasola zubi inguruko zokoak).

## **2.3.- Jabetzaren egitura. Lurzatiak.**

Jarduketaren eraginpean dauden ondasunak eta eskubideak zehazki identifikatuko badira ere Birpartzelazio Proiektua egiteko lanen baitan (programa honen ondorioetarako formulatu eta tramitatuko dena), jabetzaren egitura jasota dago Memoria honen "II.- Orain dauden eraikinen eta lursailen egoerari buruzko laukiak" eta "III.- Erasandako ondasunen zerrenda" eranskinetan.

Jabetza grafikoki mugatuta dago programaren "4. Planoak" dokumentuaren "III.1. Lurzatiak. Jabetzaren egitura" eta "III.2 Lurzatiaren ortoargazkiak" planoetan.

## **2.4.- Eraginpean dauden eraikinak, etxebizitzak, lokalak eta jarduera ekonomikoak.**

Etxebizitzak, lokalak eta jarduera ekonomikoak zehazki jasoko badira ere Birpartzelazio Proiektua egiteko lanen baitan, honako hau aurreratu dezakegu Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau egiteko lehen azterketa egin ondoren:

- Eremuan 7 etxebizitza daude: 5 etxebizitzatan jendea bizi da eta beste biak hutsik daude. Etxebizitzak daude "Lopetedi Berri" (Aralar mendilerroa 3) eta "Atxiki" (Aralar mendilerroa 15) etxeetan. Azken eraikin hori ez da botako, finkatu egin delako.
- Birpartzelazio Proiektuan xehetasun handiagoz aztertuko bada ere, badirudi eremuan guztira 6 jarduera ekonomiko daudela: lau jarduera, beste horrenbeste eraikinetan ("Lopetedi Berri", "Iru",



Dok. 1. **MEMORIA**

---

"Merke Jardin" eta "Containers Agirrezabala"); eta gainerakoetan, berriz, materialak gordetzeko biltegi bat eta aparkaleku bat, eta aparkaleku publiko bat daude. Eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak lursailak gorabehera tasatuko dira, legearen arabera beti.

Indarrean dagoen hirigintza antolamenduaren arabera, antolamendutik kanpo geratzen diren etxebizitzak eta jarduera ekonomikoen zerrenda ikusteko, ikus memoria honen II. eranskina "Orain dauden eraikinen eta lursailen egoerari buruzko laukiak". Nolanahi ere, etxebizitza eta jarduera ekonomiko guztien edukiak eta zerrenda zehatza aurrerago egingo den Birpartzelazio Proiektuan emango dira.

Aipatutako lurzatiei, etxebizitzari eta jarduera ekonomikoari lotutako eraikin, obra, eraikuntza, estalpe eta instalazio guztiak grafikoki jasota daude "4. Planoak" dokumentuaren "1.4 Antolamendutik kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta beste elementu batzuk" planoan.

### 3.- ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK.

#### 3.1.- "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatea mugatzea.

"LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezian jasotako hirigintza antolamendu xehatuak mugatu egiten du "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremua, (70.651 m<sup>2</sup>).

Hala ere, eremua neurtu denean dokumentu hau egiteko –legez ezarrita dagoen ETRS89 erreferentzia sistema geodesiko ofiziala erabilia–, emaitza 70.646,92 m<sup>2</sup> izan da. Jadanik esan dugunez, bigarren azalera hori da kontuan hartzen dena Urbanizatzeko Jarduketa Programa honetan.

Programa honek "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" izeneko exekuzio unitatea mugatzen du, eta haren azalera osoa **70.788,17 m<sup>2</sup>**-koa da, hirigintza ekintzatik eratorritako irabazien eta kargen banaketa eta/edo berdinbanaketaren ondorioei begira. Azalera horren barruan, 65.891,63 m<sup>2</sup> "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuaren oraingo mugaketan sartutako lursailei dagozkie, eta gainerako 4.896,54 m<sup>2</sup>-ak, berriz, eremu horretatik kanpo kokatutako lursail mugakideei. Azken lursail horiek aipatutako exekuzio unitatean sartzea justifikatuta geratzen da, jarduketa integratuko eremuan partzialki sartutako ondare izaerako erregistro finken hondarrak direlako. Finken hondar horiek ez dira sartu eremu horretan, kasu batean, Plan Bereziaren antolamendu eremutik (area) kanpo geratzen direlako, eta bestean, modu okerrean lotu direlako finkatzen diren oraingo eraikinekin eta hiri lurzoru finkatu gisa sailkatuta geratu direlako modu okerrean ere, ez baitagokie izaera hori ez modu errealean ez modu juridikoan.

Hori dela eta, hirigintza eraikigarritasunaren eta horri lotutako urbanizazio kargen berdinbanaketaren eta/edo banaketaren ondorioei begira, "LO.01.1" exekuzio unitatea lursail hauek eratzen dute:

- "LO. 01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren lursailak, hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik.

58.176,34 m<sup>2</sup>-ko azalera dute.

- "AM. 07 Donostiako saihebidia (Amara / Loiolako Erribera zatia)" hirigintza eremuaren lursailak, hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik, "LO. 01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren antolamendu eremuan sartu direnak, baita "JIE.1/LO. 01" jarduketa integratuko eremuan ere.

7.715,29 m<sup>2</sup>-ko azalera dute.

- Halaber, exekuzio unitatean sartzten eta/edo hari atxikitzen zaizkio ere Donostiako Udalak "Saihebidearen hitzarmenak" izeneko ondoz eskuratu zituen lursailen jatorrizko finken hondarrak, Loiola zeharbidearen zati izanik jarduketa integratuko eremuaren pean daudenak.

Lursail horiek guztiak kostu bidez eskuratu eta okupazio eta ordainketa akten bidez formalizatu ziren, bai Auzitegi Gorenaren 3. Salako 8. Sekzioak 1990eko urriaren 15ean emandako epai bidez, bai bi aldeen adostasunez, aipatutako "Saihebidearen hitzarmenak" ordezkatuz. Kasu horietan, aurreko jabeen aitortutako eskubide eraikigarriak (bolumena) ordaindu ziren; hau da, dagokion proportzioan parte hartu zen "12. poligonoaren edo sektorearen birpartzelazioan", eta Udala posizio horretan subrogatu zen.

Zehazki, lursail hauek dira:

- 5.435/G zenbakidun erregistro finkaren gainerakoa: 1.138,88 m<sup>2</sup>-ko azalera jarduketa integratuko eremuaren barnean dago, eta gainerakoa, 1.689,25 m<sup>2</sup>, eremutik kanpo. Finka osoa eskuratu zen 1995eko ekainaren 16an sinatutako okupazio eta ordainketa aktaren bidez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 12. eremuan ebazteke edo ebatzi gabe zegoen eraikigarritasun bolumenaren ordezkoko ekonomiko gisa.

Dagokion "Lurzatiak" planoan 45. zk. bis gisa identifikatzen da.

- 4.929/G zenbakidun erregistro finkaren gainerakoa: 273,56 m<sup>2</sup>-ko azalera jarduketa integratuko eremuaren barnean dago, eta gainerakoa, 26,44 m<sup>2</sup>, eremutik kanpo. Finka osoa eskuratu zen 1995eko apirilaren 7an sinatutako okupazio eta ordainketa aktaren bidez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 12. eremuan ebazteke edo ebatzi gabe zegoen eraikigarritasun bolumenaren ordezkoko ekonomiko gisa.

Dagokion "Lurzatiak" planoan 47. zk. bis gisa identifikatzen da.

- 7.018/G zenbakidun erregistro finkaren gainerakoa: 510,00 m<sup>2</sup>-ko azalera jarduketa integratuko eremuaren barnean dago, eta gainerakoa, 2.683,18 m<sup>2</sup>, eremutik kanpo. Finka osoa eskuratu zen 1992ko irailaren 30ean sinatutako okupazio eta ordainketa aktaren bidez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 12. eremuan ebazteke edo ebatzi gabe zegoen eraikigarritasun bolumenaren ordezkoko ekonomiko gisa.

Dagokion "Lurzatiak" planoan 49. zk. bis gisa identifikatzen da.

- 7.832 zenbakidun erregistro finka, 366,82 m<sup>2</sup>-koa, aurreko finka batetik dator, eta "Donostiako Saihesbidea" izeneko desjabetze espedientearen eraginpean dago.

Dagokion "Lurzatiak" planoan 49. zk. bis-2 gisa identifikatzen da.

- Era berean, orain mugatzen den exekuzio unitatearen barruan sartzen eta/edo hari atxikitzen zaizkio Jarduketa Eremu Integratuaren barruan gehienbat sartuta dauden lursailak dagozkien jatorrizko finken hondarrak, haien mugaketan justifikaziorik gabe zatituta geratu baitira.

Zehazki, lursail hauek dira:

- 2.717 zenbakidun erregistro finkaren gainerakoa: 89,23 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Jarduketa Integratuko Eremuaren barruan geratu da; 52,73 m<sup>2</sup>-ko zati bat eraikitako finka mugakidean –hiri lurzoru finkatu gisa sailkatuta dagoena– sartuta geratu bada ere, ez du inolako loturarik hirigintza eraikigarritasunari eta hirigintza aurrekariei dagokienez.

Dagokion "Lurzatiak" planoan 22. zk. bis gisa identifikatzen da.

- 9.535 zenbakidun erregistro finkaren gainerakoa: finka horretatik, 12.336,61 m<sup>2</sup>-ko azalera jarduketa integratuko eremuaren barnean dago, eta gainerakoa (78,12 m<sup>2</sup>), berriz, kanpoan geratu da justifikaziorik gabe.

Dagokion "Lurzatiak" planoan 44. zk. bis gisa identifikatzen da.

Lehen aipatu den bezala, aipatutako aurreko erregistro finka osoa mugaketa grafikoa programa honen "III. 1 lurzatiak" planoan jasota dago.

Exekuzio unitatetik kanpo gelditzen dira "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuko lursailak, 2015eko Plan Berezia hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo

nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik, Euskotrenen trenbidearen azpian (eta haren inguruan) kokatuak, "LO.02 Loiola" hirigintza eremuan sartzen direnak. Unitate kanpo utzi dira "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremutik kanpo egoteagatik eta "Loiolako geltoki berria eraikitze eta hiri ingurunea iragazkortzeko proiektua" dela eta duela gutxi eginiko urbanizazio obrenagatik.

Programaren "4. Planoak" dokumentuaren "II.1.- "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatea mugatzea" planoak espreski jasotzen ditu exekuzio unitate horren mugaketa eta egungo egoera.

### **3.2.- Hirigintza gauzatzeko araubide orokorra eta jarduketa sistema.**

"LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza antolamenduko aurreikuspenak lankidetzat sistema bidez gauzatzeko dira, exekuzio publikoko araubidez.

Bat etorririk indarrean dagoen hirigintza antolamendu xehatuarekin, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuan dauden lursailak, programa honen eraginpean daudenean, bete egin beharko dituzte jarduketa integratuen exekuzio baldintzak.

Testuinguru horretan, "LO. 01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen azalera osoa **70.788,17 m<sup>2</sup>**-koa da, indarrean den 2015eko Hiri Antolakuntzako Plan Berezia jasotako hirigintza aurreikuspenak gauzatzeko eta iragazkortzeko. Azalera horretatik, 65.891,63 metro koadro jarduketa integratuko eremuaren barruan sartutako lursailak dira, eta, gainerakoa, hots, 4.896,54 m<sup>2</sup>, hari lotzen eta/edo atxikitzen zaizkion lursailak, hirigintza ekintzatik eratorritako irabazien eta kargen berdinbanaketan eta/edo banaketan aintzat har daitezkeen.

Nolanahi ere, exekuzio unitatearen eremurako urbanizazio orokorraren aurreikuspenak honako hauen bidez osatzen dira:

A.- Zubiondo kaleko 4. eta 6. finketako lursailak eta ondasunak desjabetzea, Loiolako Lorategi Hiria eta Loiola auzoa lotuko dituen oinezkoen pasabide bat egiteko kale horretan.

Lorategi Hiria eremua eta Loiola auzoaren erdigunea lotuko dituen oinezkoen konexioa eta iragazkortasuna errazte aldera, Zubiondo kaleko 4. eta 6. finketan esku hartzea aurreikusten du indarrean dagoen hirigintza antolamenduak.

Horrela, behe solairuan kokatutako lokal jakin batzuei eta haiei loturiko lursailak dagokienez, desjabetu egin behar da, Zubiondo kaleko 4. eta 6. finketan planteatu diren proposamenak gauzatzeko (ukitutako ondasunak eskuratzea, proiektatutako obrak gauzatea, etab.), baita lurzati horietako eraikinetako beheko solairuko lokal batzuetan proposatu direnak ere (horietako batek etxebizitza erabilerara aldatzeko lizentzia du).

Desjabetzea Donostiako Udalak sustatuko du eta erakunde hori izango da onuraduna. Edonola ere, desjabetzearen balio zuzenaren ordainketa, hari atxikitako gainerako kostuak bezala (proiektuak idaztea, erregistro gastuak, beharrezko obrak egitea, etab.), orain mugatzen den "LO. 01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza garapenaren kargatzen hartuko dira.

Gainera, exekuzio unitatearen hirigintza eskubideen titularrek ordainduko dituzte egun dauden elementuak eraisteko kostuak eta oinezkoen konexioa egitekoak, eta lan horiek egingo dira urbanizazio eta eraikuntzako baldintza egokietan.

Eta hori guztia kontuan izan gabe ondasun eta eskubide horiek "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremutik eta exekuzio unitate kanpo dauden.

- B.- "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitateetik kanpoko lursailen azaleko urbanizazioa, akabera egokia emateko Loiolako Lorategi Hiriaren eta Loiolako Erriberaren (Amara) arteko oinezkoen loturari.

Loiola auzoa eta Amara auzo mugakidea lotuko dituzten oinezkoen ibilbideen egokitasunari begira, antolatutako espazio publikoen urbanizazioak aldaketa txiki batzuk eragingo ditu egungo espaloi, parterre eta zebra-bideetan, "Loiolako Lorategi Hiria" eremuaren hego-mendebaldeko muturrean.

Horretarako, exekuzio unitatearen Urbanizazio Orokorreko Proiektuak lursail horietara hedatuko du bere urbanizazio jardueraren eremua. Hedapen hori jasota dago programa honen "4. Planoak" dokumentuaren "II.3 Urbanizazio obren proiektuen eremuak" planoan.

### **3.3.- Indarrean dagoen hirigintza antolamendua gauzatzeko jarduketa irizpideak. Urbanizazio obrak proiektatzea, gauzatzea eta ordaintzea.**

Bat etorririk 2015eko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Hirigintza Arauen "13.- Urbanizazio obren proiektuak egiteko araubidea", "14.- Urbanizazio kargak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak" eta "35.- Zubiondo kaleko 4. eta 6. zenbakietan dauden eraikinetako beheko solairuko lurzatiaren eta lokalen zatiei buruzko ordenantza partikularrak, Plan Berezi honen aurreikuspenek eragindako zatietan" artikuluekin, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuan eta, zehazkiago, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatean sortutako urbanizazio kargen araubidea eta proiektzio, exekuzio eta ordaintzeko baldintzak ezarrita daude bai Plan Bereziaren bai Urbanizatzeko Jarduketa Programa honetan.

Baldintza horiek garatu eta behar bezala zehaztuko dira, orain ezarritako irizpideen arabera, exekuzio unitatearen ondorengo Birpartzelazio Proiektuan (ekitatez banatzeko) eta programa honen lurralde eremuan indarrean dauden hirigintza aurreikuspenak gauzatzeko behar diren Urbanizazio eta Obra Proiektuetan.

Hori horrela, honako hauek dira programa honen eremua eta haren ingurua behar bezala urbanizatzeko behar diren proiektuetarako (proiektuak egitea, gauzatzea eta ordaintzea) eta urbanizazio obretarako irizpideak:

- A.- GI-20 errepidearen eta Loiola auzoaren arteko bide lotune berria (Plan Bereziaren "e.10.4/LO.01" azpieroemua).

Gipuzkoako errepideen foru sarean aurreikusitako lotune bat da. Lotunearen trazadura eta urbanizazioa arautzeko baldintzak izango dira gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) sustatuko duen proiektu espezifikoen ondorioz sortuko direnak.

Kontuan izanik lotunearen ezaugarria (hiri osoaren zerbitzura dagoen bide sistema), haren foru titulartasuna eta eraikitzeke epeari dagozkion ziurgabetasunak, errepideen eskumena duen foru administrazioaren betebeharra da lotunea eraikitzea eta haren kostu ekonomikoak ordaintzea.

Beraz, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatean sustatu beharreko Urbanizazio Orokorreko Proiektuak ez ditu barne hartuko lotune berriaren obrak.

Hala ere, lotunea egin arte, haren eraginpean dauden lursailen behin-behineko urbanizazio obrak egitea eta ordaintzea urbanizazio kargatzat hartuko da, bere gain hartu beharrekoa "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremuaren hirigintza garapenak.

Dok. 1. **MEMORIA**

---

Horiek horrela, lotunearen obrak exekuzio unitatearen Urbanizazio Orokorreko Proiektutik kanpo gelditzen badira ere, proiektu horrek kontuan izan behar ditu aipatutako behin-behineko lanak, kaleko urbanizazio sestraren kotan (behekoa).

Edonola ere, bi proiektuak modu egokian koordinatu beharko dira, bai idaztean bai gauzatzean.

- B.- Euskotrenen "Loiolako geltoki berria eraikitzeke eta hiri ingurunea iragazkortzeko proiektua" eta haren urbanizazio lanak.

Euskotrenen trenbide sarean jada egin diren obrei dagokienez, aipatzekoak dira, besteak beste, trenbide zubiaren azpiko zona berrian, Urbia kalean eta haren ingurunean egin diren urbanizazio lanak. Lan horiek egin ziren "Loiolako geltoki berria eraikitzeke eta hiri ingurunea iragazkortzeko proiektua" delakoaren baitan, 2014ko abenduan eginiko eta Eusko Trenbide Sareak (ETS) sustatutako proiektua.

ETS administrazioa arduratu zen lanez, Urbia kaleko eta inguruko urbanizazio orokorreko obrak barne (urbanizazio zati eta elementu jakin batzuk birjartzea eta urbanizatzea: espaloiak, ur hornidurako sareak, telekomunikazio sareak, etab.), eta Donostiako Udalak eta ETSk ordaindu zituzten.

Lan horiek "Loiolako Lorategi Hiria" eremuaren hirigintza eta urbanizazio garapenaren barnean sartzen direnez (mugatutako exekuzio unitatearen zati gisa), eta jadanik eginda daudenez, garapen horren aurrerapentzat hartzen dira. Beraz, haien kostu ekonomikoaren ordainketa aurreratua, Donostiako Udalak bere gain hartu zuena, urbanizazio karga gisa jasanarazi behar da eta "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza eskubideen titularrek ordaindu behar dute.

- C.- Loiola zeharbidea urbanizatzeko obrak, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuan eta "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatean dagoen zatian ("e.10.1/LO.01" azpieremua).

Loiola zeharbidearen urbanizazio obrak, jarduketa integratuko eremuari eta exekuzio unitateari dagokien zatian, Donostiako Udalak egingo ditu. Hala, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza eskubideen titularrek ordaintzen lagunduko dute, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honetan ezarritako baldintza orokorren arabera (ondorengo Birpartzelazio Proiektuan zehaztu beharrekoak).

Hori horrela, Udaleko Proiektu eta Obra Zuzendaritzak onartu du "Donostiako Loiola zeharbidearen hiri integratioko proiektua (3 errei)", 5.686.573,96 euroko zenbatekoaz. Hala ere, aurrekontua 4.873.248,85 euroan esleitu da, eta gauzatzeko epea 14 hilabetekoa da. Urbanizatzeko Jarduketa Programaren ondorioetarako, kontuan hartuko da proiektuaren aurrekontuari dagokion zenbatekoa. Proiektuaren lurralde eremuak barne hartzen du programa honek ukitutako jarduketa integratuaren eta exekuzio unitatearen eremuetan kokatutako azalera bat.

Alde horretatik, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuaren eta "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremuetan dauden lursailen urbanizazio obrak (Loiolako Lorategi Hiria hirigintza eremuaren parte den zatian) Donostiako Udalak egingo ditu, Loiola zeharbidearen obra guztien exekuzio globalaren barruan.

Horrekin guztiarekin bat etorritik, lan horien exekuzio kostua ordaintzea –"LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremuko zatian– eremuaren hirigintza garapenari lotutako urbanizazio karga bat da.

Dok. 1. **MEMORIA**

Beraz, azalera horren urbanizazio obrei dagozkien kostuak eta obra proiektua idazteko eta egiteko kostuaren zati proportzionala hartuko dira exekuzio unitatearen garapenari lotutako eta egotz dakizkiokeen urbanizazio kargatzat.

Nolanahi ere, idatzi eta sustatu beharreko exekuzio unitatearen Urbanizazio Orokorreko Proiektuak erantzun egokia eman beharko dio eremu horretako barne urbanizazioak Loiola Zeharbidearen Proiektuaren ondoriozko urbanizazioarekin bat egiteari.

Birpartzelazio Proiektua egitean, kontuan hartuko dira obra horien exekuzio maila eta haien behin betiko kostu ekonomikoaren eguneratzea. Hala ere, Birpartzelazio Proiektuaren eginkizuna izango da zehaztea "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza garapenarekin lotu beharreko kontzeptuak eta partidak, unitateak bere gain hartu beharreko urbanizazio karga gisa.

D.- "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen Urbanizazio Orokorreko Obrak.

Indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz, Urbanizazio Orokorreko Proiektu bat egin behar da, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitate osoaren urbanizazio baldintzak zehazteko.

Adierazi den bezala, arreta berezia jarri da edo jartzen ari da exekuzio unitatearen zati batzuetan, loturik daudenak: alde batetik, Eusko Trenbideak-en Loiolako geltoki berriaren lanekin batera eginiko iragazkortze obrei; bestetik, Loiola zeharbidea bulebar bihurtzeko eta haren hiri integratzaile lanei. Lan horiei gehitu behar zaizkie egitekoak diren GI-20 errepidearekiko lotunearen obrak. Proiektuaren elaborazioa, exekuzioa eta haren kostuaren ordainketa programa honetan adierazitakoaren arabera izango dira.

Exekuzio unitatearen gainerako eremuari dagokionez, proiektuaren elaborazioa, exekuzioa eta haren kostuaren ordainketa eta urbanizazio lanen exekuzioa (obra horiek errematatu eta lehenago aipatutako lanekin egokitzeko lanak barne) exekuzio unitatearen hirigintza garapenaren urbanizazio kargak dira, aintzat harturik indarrean dagoen hirigintza legeria, programa hau eta programa garatzeko onartuko diren proiektuak (Birpartzelazioa eta Urbanizazioa).

Urbanizazio Orokorreko Proiektuak azalera hauek barne hartuko ditu:

- alde batetik, "g.00.5" zuzkidura lurzatia, gaur egun exekuzio unitatean aire zabalean dagoen kirol anitzeko eremua birkokatze;
- bestetik, Loiolako Lorategi Hiriaren eta Loiolako Erribera nahiz Amara auzoaren arteko oinezkoen konexioa modu egokian berrurbanizatzeko behar diren lursailak, eremuaren hego-mendebaldeko muturrean.

E.- Loiolako Lorategi Hiriaren eta Zubiondo kalearen (Loiola auzoa) arteko oinezkoen konexioa egiteko obrak, kale horretako 4 eta 6 zenbakietako lokal eta lurzatietan barrena.

Aipatu diren oinezkoen konexioaren obrak, Euskotrenen sareari eta hiri ingurunea iragazkortzeari buruzko trenbide proiektuan sartzen ez direnak eta trenbide arloan eskumena duen administrazio publikoaren (Euskal Trenbide Sarea) betebehartzat hartzen ez direnak, urbanizazio kargak dira indarrean dagoen hirigintza antolamenduaren arabera, eta lotuta daude "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuaren eta orain mugatutako "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza garapenari. Ondorioz, lursailen eta hirigintza eskubideen titularrek ordaindu behar dituzte (exekuzio unitatean gauzatu beharreko eskubideak).

Dok. 1. **MEMORIA**

Horretarako, urbanizazio obren proiektu espezifiko, autonomo eta bereizi bat egin eta izapidetuko da, Zubiondo kaleko 4 eta 6 zenbakietako finketan eta lokaletan oinezkoen konexiorako egin beharreko lanak zehazteko. Udalak sustatuko du proiektua.

Proiektua onartu ondoren, desjabetzeak egingo dira, Zubiondo kaleko 4. eta 6. finketan eta lurzati horietako eraikuntzen beheko solairuko lokaletan planteatutako hirigintza proposamena gauzatzeko: ukitutako ondasunak eskuratzea, proiektatutako obrak gauzatzea, etab. (Loiolako Lorategi Hiriaren eta kale horren arteko oinezkoen bideak zuzenean ukitzen dituen finkak eta lurzatiak). Horretarako, Desjabetze Proiektu bat egin beharko da, desjabetzeak ukitutako ondasun eta eskubideen balorazioa barne hartuko duena.

Adierazi den bezala, ukitutako ondasunen eta eskubideen desjabetzea Donostiako Udalak egingo du, eta onuradun izango da. Edonola ere, desjabetzearen balio zuzenaren ordainketa, hari lotutako gainerako kostuak bezala (obra eta desjabetze proiektuak idaztea, erregistro gastuak, oinezkoen konexiorako beharrezko obrak egitea, etab.), urbanizazio kargatzat hartuko dira, "LO. 01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza garapenaren urbanizazio kargak, eta lursailen eta exekuzio unitatean gauzatu beharreko hirigintza eskubideen titularrek ordainduko dituzte.

Eta hori guztia kontuan izan gabe ondasun eta eskubide horiek "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremutik eta exekuzio unitateetik kanpo dauden.

F.- "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" eremuaren parte hartzea Urumea ibarreko hirigintza garapen multzoa argindarrez hornitzeko behar den azpiestazio elektrikoa eraikitzeak kostuaren ordainketan.

Indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek hirigintza garapen batzuk aurreikusen ditu, gehienbat bizitegi erabilerakoak, Urumea ibaiaren ibarrean kokatuak, eta azpiestazio elektriko bat eraiki behar da horiek guztiak gauzatzeko.

Ondorioz, kontuan izanik eremu bakoitzerako aurreikusitako potentzia, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitateak dagokion zati proportzionala ordaindu beharko du.

Urbanizazio obren proiektuen eremu guztiak grafikoki jasota daude programa honen "4. Planoak" dokumentuaren "II.3 Urbanizazio obren proiektuen eremuak" planoan. Une honetan ez da zehazki mugatzen GI-20 errepidearekiko lotune berria egiteko erabiliko den eremua, Urbanizazio Orokorreko Proiektuaren barnean dagoen azpiegitura.

Bestetik, "3. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa" dokumentuak lehen hurbilketa bat jasotzen du urbanizazio obren proiektuak eta exekuzio aurreikuspenen kostuei buruz, baita kostu horiek urbanizazio kargatzat hartzeko irizpideei buruz ere ("LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen hirigintza eskubideei lotutako urbanizazio kargak). Edonola ere, ondorengo Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuen eginkizuna izango da kostu horiek zehaztea.

### **3.4.- Antolamenduz kanpo utzitako eraikinak, instalazioak eta erabilerak.**

Behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Berezian, "JIE.1/LO.01" jarduketa integratuko eremuko eraikin, instalazio eta erabilera guztiak, Plan Berezi horren eraikuntza eta erabilera araubideetara egokitzen ez direnak, antolamenduz kanpo utzi dira.

"LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezian araberak, proposatzen den hiri jarduketak eragin zuzena du eremuan kokatutako bizitegi erabilera eta jarduera ekonomiko jakin batzuetan. Ondorioz, aurreikusi egin behar da erabilera eta jarduera horiek ezabatu, ordezkatu edo lekualdatzeko modua, programa honen eremuaren barruan edo



Dok. 1. **MEMORIA**

---

eremutik kanpo, bateraezinak izateagatik programaren antolamenduarekin edo hirigintza erabilerekin.

Memoria honen "II. Orain dauden eraikinen eta lursailen egoerari buruzko laukiak" eranskinaren "5. Antolamendutik kanpo geratutako oraingo eraikinak" laukiak jasotzen du antolamenduz kanpo utzitako eraikinen kokapena (erreferentzia eginez lurzatiaren planoari eta katastro identifikazioari), tipologia eta edukia.

Bestetik, Programa honen "4. Planoak" dokumentuaren "I.4. Antolamendutik kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta beste elementu batzuk" planoak grafikoki jasotzen ditu antolamenduz kanpo utzitako eraikin, eraikuntza, obra eta instalazioak, bateraezinak baitira behin betiko onartutako eta indarrean sartutako antolamendu xehatuarekin.

Era berean, antolamenduz kanpo uzten dira Zubiondo kaleko 4 eta 6 zenbakietako beheko solairuko erabilerak eta lokalak, bateraezinak kale horren eta "Loiolako Lorategi Hiria" eremuaren arteko oinezkoen lotura eraikitzearekin.

Azkenik, aipatzekoa da ere antolamenduz kanpo geratzen direla "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremua behar bezala urbanizatzea eta eraikitzea eragozten duten obra, erantsi, estalpe eta txabolak (planoetan jaso ez badira ere, erreferentzia kartografikorik ez dagoelako).

*Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147.1.g) artikuluekin bat etorritik, eraikin eta eraikuntza horien jabeek, aurreikusitako antolamendua gauzatzeko eraitsi behar direnez, dagozkien kalte-ordainak jasoko dituzte, legez araututakoaren arabera, eta exekuzio unitate osoari jasanaraziko zaizkio, urbanizazio karga gisa.*

Ondorioz, programa honen ekonomia-finantza azterketak lehen hurbilketa eta zenbatespen bat egiten du kontzeptu horien kopuru globalei buruz.

Hurrengo atalak irizpide orokor batzuk ematen ditu egun dauden eraikin eta eraikuntzen tratamenduari buruz.

### **3.5.- Proposatutako hirigintza garapenaren eraginpean dauden oraingo erakinetan, etxebizitzetan eta horietan ezarritako jarduera ekonomikoetan jarduteko irizpideak.**

Indarreko hirigintza antolamendu xehearren arabera, honako hauek eraitsi eta kendu behar dira: 6 etxebizitza, 1 lokal eta 8 trasteleku dituen bizitegi eraikin bat, lau industria eraikin eta beste erabilera osagarri batzuei lotutako 12 eraikuntza. Nabarmendu behar da, bestalde, etxebizitza bat eta beste erabilera osagarri batzuk edo bizitegiaren eranskinak dituen "Atxiki" eraikina ez dela eraitziko, finkatu egiten delako.

Indarreko hirigintza legedi aplikagarriak ezartzen duenez, erantzun egokia eman behar zaie ordeko bizitokiei eta jarduerak berriz instalatzeari, hirigintza antolamenduaren exekuzioaren harira eraitsi beharreko eraikinen eta eraikuntzen eskubideen jabe edo titularren –alokairuak barne hartuta– kalte-ordainei, eta antolamenduarekin bateraezinak izateagatik kendu beharreko landaketei eta instalazioei. Legez, kalte-ordain horiek urbanizazio kargatzat hartzen dira, eta dagokion exekuzio unitatearen garapenean eragin behar dute.

Hirigintza antolamenduak ezarritako testuinguru horretan, antolamenduarekin bateragarriak ez izateagatik eraitsi beharreko eraikin, etxebizitza eta jarduera ekonomikoak tratatzeko irizpide orokorrak azaltzen dira jarraian.

### 3.5.1.- Antolamendutik kanpo utzitako eraikinak. Trataera irizpide orokorrak.

2015eko Hiri Antolamenduko Plan Berezian azaldutakoaren arabera, proposatutako hiri antolamenduko jarduketak zuzenean eragingo die haren xede den eremuan kokatutako bizitoki erabilerei eta jarduera ekonomikoari; hori dela eta, beharrezkoak diren trataerak zehaztu beharko dira horiek kentzeari, ordezkatzeari edo birjartzeari edo lekuz aldatzeari dagokionez, bai haren lurralde eremu beraren barruan, bai eremuaren kanpoan, ezarritako antolamenduarekin eta/edo erabilerarekin bateragarriak ez izatearen ondorioz.

Zehazki, eta aurreko epigrafean adierazi den moduan, indarreko hiri antolamenduak hainbat eraikin eraistea eskatzen du, eta eraikin horietan, 868,96 m<sup>2</sup> (t) gutxi gorabehera etxebizitza erabilerakoak dira (5 etxebizitza unitate inguru, eta horietako 5etan jendea bizi da), 767,77 m<sup>2</sup> (t) jarduera ekonomikora bideratuta daude; eta 540,41 m<sup>2</sup> (t) erabilera osagarriei lotutako eraikinenak dira. Horiei guztiei 2.176,24 m<sup>2</sup> (t) inguru gehitu behar zaizkie, estalpeei, txabolei, teilapeei, oilategiei, portxeei eta eraikinen eranskinei dagozkienak. Eraikin horietako bat ez dago antolamendutik kanpo, baina haren oraingo erabilera batzuk bateragarriak dira (zehazki aipatutako etxebizitza bati dagozkion 163,00 m<sup>2</sup> (t) eta erabilera osagarrietara bideratutako beste 305 m<sup>2</sup> (t)).

Lurzoruari buruz indarrean den legedian ezarritakoaren arabera eta kontuan hartuta onurak eta kargak berdindatzeko erregimenean ezarritako kooperazioko sistema publikoaren finkapena, urbanizazio berriaren jarduketan exekuzioan parte hartzeko ahalmenaz baliatuta hiri jarduketaren partaide izango diren jabeen lurzoru ekarpenak jarduketa amaituta egongo balitz legokiokkeen balioa aintzat hartuta baloratuko dira, eta, edonola ere, urbanizazio kargei datxekien kostuak deskontatutako dira, indarreko legedi aplikagarrian ezarritakoaren arabera.

Egoera horretan, eta exekuzio unitatearen eremuaren barruan etxebizitzak eta/edo jarduera ekonomikoak dituzten eraikinak kokatzen diren lurri dagokien lurzoruaren oinarritzko egoera albo batera utzita, trataera irizpide orokor hauek ezarri behar dira:

- Eraikitako finken balorazioa handiena izango da kontuan hartuta, alde batetik, legedira egokitzen diren oraingo eraikinaren eta lurzoruaren baterako tasazioaren emaitza, konparazio metodoaren aplikazioaren bidez, zeina legez dagoen eraikinaren erabilerei aplikatuko zaie modu eskusiboan, eta, bestetik, oraingo eraikina aintzat hartu gabe, lurzoruaren tasazio eskusiboaren emaitza, hondar metodo estatikoa hirigintza eraikigarritasunari aplikatuta, zeina zehaztuko bailitzateke azalera eraikigarri osoarekiko legokiokkeen azalera zenbagarriaren arabera

Aurreikustekoa denez, kontserbazio egoera txarrean edo hondakinetan egon daitezkeen eraikinak salbuetsita, egoera gehienetan balio handiena lurzoruaren eta oraingo higiezin balorazio bateratuarena izango da. Kasu horretan, jabeen balioen emaitza handienak eskainiko zaizkie.

- Baldin eta, dagokion hirigintza eraikigarritasunaren atribuziotik abiatuta jabe horiek jarduketan parte hartzea erabakitzen badute, oraingo eraikinak eta instalazioak tasatu egingo dira, lurralde alde batera utzita, betiere legez kotatutakoarekin bat etorri gero. Eraikin eta instalazio horien baloraziorako aplikatu beharreko metodoa birjartzearen kostuarena izango da, balorazioa egiteko unean haren egoeraren eta antzinatearen arabera.

Edonola ere, eraikitako higiezin horien kalte-ordainen trataera eta haien gauzapean zehatza nahitaezko Birpartzelazio Proiektu batean jaso beharko dira.

### 3.5.2.- Etxebizitzak eta bizilekuari erantsitako erabilerak (garajeak eta/edo trastelekuak).

Behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak bizitegi erabilerako 24.800 m<sup>2</sup>-ko (t) hirigintza eraikigarritasuna sartzeko antolamenduan –horien artean, 5.883 m<sup>2</sup> (t) etxebizitza sozialen babes erabilerari lotuta daude, eta beste 3.303 m<sup>2</sup> (t) etxebizitza tasatuen babes

erabilerari-, eta bertan, oraingo eraikinetan ezarritako etxebizitza erabilerak ordezkatu edo birjarri daitezke, planteatutako hiri antolamenduarekin bateragarriak ez izateagatik eraitsi behar direla kontuan hartuta.

Hori dela eta, bizitegi erabileren –etxebizitza, garajea eta/edo trastelekua– trataerak aintzat hartuko ditu premisa orokor hauek:

- Legez jendea bizi den oraingo bizitegi eraikinei dagokienez –hau da, legez bizi direnen aldeko ordezeko bizitoki eskubidea ematen denean–, haietan etxebizitza, garaje eta/edo trasteleku erabilerak, zeinak bateragarriak baitira guztiak indarreko hiri antolamenduarekin, ematen badira, higiezin horien legezko titularrei edo okupatzaileei oraingo eraikina eraikin baliokide batez ordezkatzeko aukera eskainiko zaie, eta eraikin horiek antolatutako lurzatitan eraikiko dira, oraingo etxebizitza edukitzea erregimena (titulartasuna edo alokairua) aintzat hartuta.

Irizpide orokor gisa, etxebizitzen ordezkapena oraingo etxebizitzen azalera erabilgarriaren arabera egingo da, eta azalera hori indarreko Hiri Antolamenduko Planaren zenbaketa irizpideen bidez zehaztuko da –1,80 m-tik gorako altuera libreko azalera–. Era berean, ahal den neurrian, aintzat hartuko dira oraingo etxebizitzek dituzten hutsuneak eta/edo bizitegiak.

- Dagokion ordezeko bizilekurako eskubidea gauzatzeko, hasiera batean, haien titularren esku etxebizitzak jarriko dira, indarrean diren salmenta edo alokairu baldintzetan, babes publikoko erregimen baten menpe daudenen kasuetarako, eta haien beharretara egokitutako azalera izango dute, babes legediak ezarritako mugen barruan. Hori guztia Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera.

Testuinguru horretan eta hasierako neurri gisa, legezko okupatzaileek ordezeko bizilekurako eskubidea dute babes publikoko etxebizitza batean, oraingo etxebizitzan duten edukitzea erregimen berean. Etorkizuneko etxebizitzak eraginpean dauden aipatutako pertsonen ordainduko dituzte, dagozkien prezioetan.

- Etxebizitza berriak entregatzearekin batera, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 50. artikuluan jasotako ordezeko bizilekurako eskubideak sartuko dira.
- Gaur egun garaje eta/edo trasteleku gisa erabilitako elementuei dagokienez, aintzat hartuko dira, arau orokor gisa, gaur egun horietan eraikitako azalera, baita horietan dauden aparkatzeko plazen kopurua ere.
- Edonola ere, birjartze edo ordezkatzeko etxebizitzak eta lokalak eraikitzeko gastuak exekuzio unitatean ondorenak eduki beharreko urbanizazio kargatzat hartuko dira, ondorio guztietarako, oraingo higieziinei dagozkien merkatu balioak ordezkatzuz.

### **3.5.3.- Erabilera komertzial eta industrialetara eta bizitegiz bestelako erabilera independenteetara bideratuko lokalak.**

Exekuzio unitatearen eremuan kokatutako eraikinetan orain dauden lokal komertzial eta industrialei dagokienez, lurzoru eta legedira egokitutako eraikina batera baloratuko dira konparazio metodoaren bidez, zeina bakarrik aplikatuko baitzaie oraingo eraikinaren erabilerari; hori guztia egingo da Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 24.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera; ateratako balio hori jabeen higiezinaren balio kontzeptuan dagokien kalte-ordaina izango da, balio hori handiagoa baita hondar metodoa lurzoruari soilik –oraingo eraikina aintzat hartu gabe– aplikatzearen ondorioz ateratakoa baino.

Kasu horretan, higiezin horien balio ekonomikoak exekuzio unitatearen eremurako indarrean diren antolamendu aurreikuspenak garatzeari eta gauzatzeari egotz dakizkiokeen urbanizazio kargatzat hartuko dira.

#### **3.5.4.- Proposatutako hirigintza garapenaren eraginpeko jarduera ekonomikoak.**

“LO.01.1 Loiolako lorategi hiria” exekuzio unitatearen eremuan orain dauden jarduera ekonomikoak dagokienez, jarduera horiek lekuz aldatzeko eta oraingoan antzeko ezaugarriak dituzten higiezinetan berriro instalatzeko gastuen zenbatekoak ezarri behar dira.

Hori dela eta, programa honen parte den ekonomia eta finantza azterlanean, kontzeptu horiei dagozkien zenbateko globalen lehen estimazio bat egiten da.

Haren zehaztapen zehatza eta xehea hurrengo Birpartzelazio Proiektuan egingo da, une honetan ez baitugu horiei buruzko datu ekonomikorik.

Eremu honetan garatutako jarduera ekonomikoak lekualdatze eta berriro instalatzearen kontzeptuan edo haien balizko etetearen kontzeptuan ateratako zenbatekoak urbanizazio kargatzat hartuko dira, indarrean den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera.

#### **3.6.- “LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen eremuan antolamendu bidez ezarritako hirigintza eskubideak banatzeko eta adjudikatzeko irizpideak.**

“LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen eremuan finkatutako hirigintza eraikigarritasunaren banaketa eta adjudikazioa eremuan proiektatutako hirigintza antolamenduaren exekuzioaren oinarritzko helburuetako bat da. Haren gauzapena gero egingo den nahitaezko Birpartzelazio Proiektuari dagokio, zeina adierazi, izapidetu eta onartu beharko baita aipatutako exekuzio unitatea aurrera eramateko.

Hirigintza eraikigarritasunaren banaketak eta adjudikazioak aplikagarria den legedian ezarritako irizpideak hartu behar ditu kontuan. Horri erantzuteko, eraikigarritasun haztuaren % 15, urbanizazio kargarik gabekoa, Donostiako Udalari dagokio, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izandako partaidetza kontzeptuan. Eraikigarritasun haztatu horren gainerako % 85 exekuzio unitate hori eratzen edo osatzen duten lur jabeek dagokie, eta ehuneko horrek urbanizazio kargatzat hartutako kostuak hartu behar ditu bere gain.

Horren harira, jabe horien eskubidea beren lur azalarekiko proportzionala izango da. Exekuzio unitateari dagokion azalera horretan hari lotutako edo atxikitako erregistro finka guztiak sartzen dira, indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Berezian mugatutako “JIE. 1/LO.01” jarduketa integratuko eremutik kanpo egon arren. Exekuzio unitate horren eremuan egon daitezkeen jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunei dagokienez, doaneko hirigintza lagapenen bidez lortu ez diren kasuan, haien eraikigarritasuna haien titular den administrazioarena izango da.

Jabe eta azalera horiei begira, kontuan hartuko da “Euskotreneko zubiaren eta Egiakoaren artean, Urumea ibaiaren ezkerrean, “LM.01 Loiolako Lorategi Hiria” eta “AM.05 Loiolako Erriberak” eremuetan, oinezkoak igarotzeko pasealeku bat eta bidegorri bat egokitzeko Plan Berezia” exekutatzeko desjabetze espedientearen emaitza, baita horretatik eratorritako egintzak, hitzarmenak eta/edo jarduketak ere.

Era berean, kontuan hartuko dira “Saihesbidearen Hitzarmenak” izenekoetatik eratorritako eraikuntza eskubideak, zeinak Auzitegi Gorenaren 3. aretoak, 8. sekzioak, 1990eko urriaren 15ean emandako epaiaren ondoren okupazio eta ordainketa aktetan formalizatuta geratu baitziren eta jarduketa integratuko eremuaren mugaketaren eraginpean baitaude osorik edo zati batean. Donostiako Udalari dagozkion eskubide horiek zehazte aldera, Loiolako zeharbidearen inguruan kokatutako jatorrizko finken –hitzarmen horien eraginpean zeudenak– azalari erreparatuko zaio.

Era berean eta lehen aipatu denez, exekuzio unitatearen lur zenbagarrien jabeen dagokien eraikigarritasun haztatuaren % 85ek aurre egin behar die unitateari egotzitako urbanizazio karga guztiei.

Zentzu horretan, “LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatean dauden lur jabeen kargura geratuko diren urbanizazio kargak izango dira, hain zuzen, honako kontzeptu hauei dagozkien guztiak:

- Urbanizazio lanak: bideragarritasuna eta irisgarritasuna, saneamendua, ur eta energia hornidurako zerbitzu publikoen instalazioa eta funtzionamendua, argiteria publikoa eta telekomunikazioak, lorategia eta zuhaitzak jartzea, baita amaitutako hiri produktu guztiak (etxebizitzak, lokalak, trastelekuak eta/edo garajeak) martxan jartzeko eta funtzionatzeko beharrezkoak diren gainerako zeregin guztiak.

Zentzu horretan, “LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitateari egotzi eta haren kargura ordaindu beharreko urbanizazio kargatzat hartuko dira bai dagoeneko egin diren urbanizazio lanak (Urbia kalea eta ingurua), bai berehala eta independenteki egitea aurreikusita daudenak (Loiolako zeharbideari dagokion ekarpena).

- Proiektu teknikoaren idazketa kostuak eta hirigintza dokumentuen tramitazio administratiboan nahitaez argitaratu beharreko iragarkien kostuak (Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua eta aurreikusitako hirigintza antolamendua gauzatzeko beharrezkoak diren gainerako dokumentu guztiak, lege ezarritako tramitazioari eta erregistro inskripzioari dagozkion kostuak barne hartuta).
- Hirigintza jarduketaren promozio eta kudeaketa gastuak.
- Etxebizitza aldatzeari eta jarduerak berriz instalatzeari dagozkion gastuak eta kalte-ordainak, desagertu beharreko alokairuak, landaketak, obrak eta instalazioak barne hartuta.
- Exekuzio unitatearen kanpoko urbanizazio lanak, azpiegiturak eta zerbitzuak, beharrezkoak direnak unitatea inguruko sareetara eta urbanizaziora lotzeko.

Horien artean, honako hauek aipatu behar dira:

- Zubiondo 4. eta 6. zenbakian aurreikusitako oinezko bidearen konexioa;
- beharrezkoak diren urbanizazio lanak, Loiolatik Amara auzora joateko oinezko bideari jarraipen egokia emateko, saihezbideko errepidearen beheko aldeetan;
- Partaidetza proportzionatua energia elektrikoaren transformazio azpiestazioa eraikitzearen kostuetan, zeina beharrezkoa izango baita 2010eko Plan Orokorrean Urumeako ibarrean aurreikusitako hirigintza jarduketa guztientzako elektrizitate horidurarako;
- partaidetza proportzionatua Loiolako zeharbidea bulebar bihurtzeko gaikuntza lanen kostuetan;
- Urbia kalearen urbanizazio lanen kostuak, dagoeneko egina.

### **3.7.- Erkidegoa hirigintza ekintzaren gainbalioetan partaide izateko kontzeptuan Udalarri dagozkion hirigintza eraikigarritasuna eta lurak kokatzeko proposamena.**

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua (Erkidegoan hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzea) ezarritakoaren arabera, hiri lurzoru

finkatu gabearen jabeek Udalari doan utzi behar diote exekuzio unitateko eremuaren eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio kostuetatik libre.

Osoaren % 15i dagokion eraikigarritasun haztatuaren zehaztapena eta haren kokalekua antolatutako lurzatieta Birpartzelazio Proiektuetan zehaztuko dira, zeina adierazi, sustatu eta onartu behar baita. Edonola ere, babes publikoko erabilerekin antolatutako lurzatieta gauzatu da, lehentasun irizpide honen arabera: Lehendabizi, babes sozialeko etxebizitzak (babes ofiziala) eraikitze “a.30.4” lurzati kontsideratuko da; bigarren lekuan, berriz, erregimen tasatuko babes publikoko etxebizitzak eraikitze bideratutako “a.30.5” lurzatieta.

### **3.8.- Zuzkidura publikora bideratutako lurzatiak eta lurrak udalari lagatzeko programa.**

Behin eta berriro aipatutako “LO.01 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen Birpartzelazio Planaren behin betiko onartzeak eta hura erregistroan inskribatzeak erasandako lurzati eta lur guztien titulartasuna Donostiako Udalari lagatzea ekarriko du, eta horiek guztiak zuzkidura publikoetarako erabiliko dira, haien helburu espezifikoak edozein dela ere (ekipamendua, espazio libreak, berdeguneak, bideak, etab.).

Zuzkidura publikoko erabilerara bideratuko diren lurzati eta lur horiek behar bezala urbanizatuko dira, eremuaren behin betiko Urbanizazio Proiektu Orokorrean ezarriko diren proposamenen eta irizpideen arabera. Hura zuzen exekutatu ondoren, Udalari entregatu beharko zaizkio, haien harrera egin dezan.

### **3.9.- Urbanizazio eta eraikuntza lanak gauzatzeko eta kudeatzeko prozesurako denbora programa.**

Hirigintzako Jarduketa Programa hau onartu ondoren, hainbat tramite eta ekintza formalizatu eta egin behar dira, “LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen eremuan aurreikusitako antolamendu aurreikuspenak garatu ahal izateko. Ekintza horien artean, hainbat tramite eta proiektu egin behar dira, eta haien helburua izango da, alde batetik, hirigintza kudeaketa, eta, bestetik, urbanizazio eta eraikuntze lanak burutzea. Horiek guztiak egiteko ekintza nagusiak gauzatzeko honako epe hauek ezartzen dira:

A.- Hirigintzako kudeaketa espedienteak.

a.- Zubiondo kalearen 4. eta 6. finken ingurunea urbanizatzeko lanen proiektua, Urbia kalearen eta Loiolako hirigunearen arteko oinezko igarobidea edo konexioa egokitzeko.

Donostiako Udalak urbanizazio lanen proiektu hori egiteko eskatuko du, hiru (3) hilabeteko epean, Hirigintzako Jarduketa Programa honen hasierako onarpenetik zenbatzen hasita.

Hura izapidetzeko eta onartzeko epea lau (4) hilabetekoa izango da, osorik egiten denetik.

b.- “LO.01.1” exekuzio unitatearen Urbanizazio Proiektu Orokorra.

Donostiako Udalak Urbanizazio Proiektua egiteko eskatuko du, hiru (3) hilabeteko epean, Hirigintzako Jarduketa Programa honen behin betiko onarpenetik zenbatzen hasita.

Egitea eta Udalari aurkeztea, nahitaezko tramitaziorako, sei (6) hilabeteko epean, enkarguaren adjudikazioa formalizatzen denetik zenbatzen hasita.

Dok. 1. **MEMORIA**

---

c.- Zubiondo kalearen 4. eta 6. finen ingurunea urbanizatzeko lanen proiektuaren eraginpeko eskubideak eta ondasunak Desjabetzeko Proiektua, Urbia kalearen eta Loiolako hirigunearen arteko oinezko igarobidea edo konexioa egokitzeko.

Lanen proiektua onartu ondoren, Hirigintzako Zerbitzu Teknikoek edo dagokion laguntzaile teknikoak nahitaezko Desjabetze Proiektua egiteari eta idazteari ekingo diote, horren barruan sartuta eraginpeko ondasunak eta eskubideak laguntasunez eskuratzeko beharrezkoak diren kudeaketak, egokitzat hartzen diren hitzarmenen idazketa eta formalizazioa ere barne hartuta.

Testuinguru horretan, programa honen hasierako onarpenaren ondoren, horiek laguntasunez eskuratzera bideratutako jarduketak hasi ahal izango dira.

d.- Oraingo etxebizitzak eta jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko kudeaketak.

Hirigintzako Jarduketa Programa hau onartu ondoren, hasiera emango zaio kudeaketa faseari, balizko akordioetara iristeko bai ordezkotxe bidezko eskubideen titularrekin bai funtzionamenduan dauden eta lekuz aldatu behar diren jarduera ekonomikoen titularrekin. Kudeaketa horiek Birpartzelazio Proiektua prestatzeko, egiteko eta onartzeko beharrezkoa den denboraz luzatuko dira.

B.- Urbanizazio eta eraikitze lanen exekuzioa.

Urbanizazio Proiektu Orokorra behin betiko onartu ondoren, lau (4) hilabeteko epe bat ezarriko da urbanizazio lanak hasteko, Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartu ondoren zenbatzen hasita.

“LO.01 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitaterako antolamendu proposamena gauzatzeko, beharrezkoa da koordinatzea inguruan sustatutako edo sustatu beharreko urbanizazio lanen proiektuen esparruan hartuko diren erabakiekin (Loiolako zeharbidea; etab.).

Horri dagokionez, “LO.01 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen urbanizazio aurreproiektuak”, Endara Ingenieros Asociados, SLk eginak eta idatzitakoak, eremua urbanizatzeko lanak egiteko bi fase definitzen ditu.

#### **4.- ZEHAZTAPEN TEKNIKO-URBANISTIKOAK: URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA.**

Hirigintzari eta lurzoruari buruzko legedi aplikagarriak eskatzen duenez, hirigintzako jarduketa programek antolamendua garatzeko egin beharreko urbanizazio lanak definitu behar dituzte, eta horietan zehaztu behar dira lanen gutxi gorabeherako kostuak eta, gutxienez, honako alderdi hauek:

- Urbanizazio eskema, aurreproiektu bati dagokion garapen mailaz deskribatuta.
- Urbanizazioaren berezko hornidura zerbitzuen prestaziorako eskura dauden baliabideak, horien lorpenaren bideragarritasuna justifikatuz.
- Euri eta gorozki uren ebakuazio sarearen eta arazketara iritsi arteko sare orokorrekiko haren loturaren oinarrizko ezaugarriak.
- Aurreikusitako bide sarearen zerbitzu ahalmena, ibilgailuen aparkalekuak barne hartuta.
- Urbanizazioaren gainerako zerbitzuen ezarpenari buruzko aurreikuspenak, barne hartuta, hala behar bada, telekomunikazio sareak edo informazioa edo telebista kanalak garraiatzeko kableak.
- Gaseko banaketa sarearen ezaugarriak, eta hura banaketa sare orokorrean konektatzeko aurreikuspena, sare orokor horren garapena aintzat hartuta.
- Urbanizazio jarduketak modu egokian konektatzea eta integratzea azpiegituren sareekin, komunikazioekin eta gainerako zerbitzuekin.
- Plan orokorraren antolamendu estrukturalan aurreikusitako zerbitzua emateko beharrezkoa izan daitekeen eranskina exekutatzea, azpiegitura eta hornidura publikoetan.
- Kalitateen memoria, urbanizazio lan eta elementu nagusiei buruzkoak eta, hala behar bada, egin beharreko eraikinari buruzkoa.

Alderdi horiek guztiak definituta daude ““LO.01 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen urbanizazio aurreproiektuan”, Endara Ingenieros Asociados, SLk egina eta idatzia. Aurreproiektu horrek Hirigintzako Jarduketa Programa honen barruan dago, “2. Urbanizazio Aurreproiektua” izeneko dokumentu gisa.

Horren ondorioz, Urbanizazio Aurreproiektu horretara jo behar da, programa honen eduki tekniko-urbanistikoari dagokionez legedi aplikagarrian ezarritakoa betetzeko.

Edonola ere, gogoratu behar dugu egin, izapidetu eta onartu beharreko Exekuzio Unitatearen Urbanizazio Plan Orokorrean jaso behar direla urbanizazio lanen zedarriztatze zehatza eta haien gauzapena, antolamenduz kanpo geratutako oraingo eraikinak eraisteko lanak barne hartuta.

Donostia, 2020ko maiatzaren 12a.



Dok. 1. **MEMORIA**

---

Sin.: Nerea Olano.  
Lurzoaren Udal Ondarea  
Baloratzeko eta Kudeatzeko teknikaria.  
Programazio eta Kudeateka Atala.

Sin.: Laura Muguerza.  
Programazio eta Kudeaketa Atalaren burua.  
Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio  
Zerbitzua.

Sin.: David Rebollo.  
Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio  
Zerbitzuaren burua.  
[Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza]

Sin.: Jon Mikel Garagarza.  
Exekuzio eta Antolamendu Zerbitzu  
Juridiko Administrazioaren burua.  
[Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza]



## **I. ERANSKINA**

### **HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN LAUKIAK.**



**1.- Hirigintza antolamenduaren ezaugarri orokorrak, “JIE.1/LO.01” jarduketa integratuko eremuan**

- “JIE.1 Loiolako Lorategi Hiria” jarduketa integratuaren eremuaren azalera: 70.646,92 m<sup>2</sup>.
- Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurzoru finkatu gabea urbanizazio nahikoa ez izateagatik.
- Kalifikazio globala: A.30. Eraikuntza irekiko bizitegia.  
E.10 Bide komunikazioen sarea (Z.O.).
- Antolamenduko hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean:
  - Babes publikoko etxebizitza soziala: 5.883,00 m<sup>2</sup>(s)
  - Babes publikoko etxebizitza tasatua (erregimen berezia): 3.303,00 m<sup>2</sup>(s)
  - Sustapen libreko etxebizitza: 15.614,00 m<sup>2</sup>(s)
  - Hirugarren sektorea (merkataritza): 6.000,00 m<sup>2</sup>(s)

**2.- “EU.1/LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatearen ezaugarriak.**

- “UE. LO. 01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatera sartzen diren jarduketa integratuko eremuko lursailen azalera: 65.891,63 m<sup>2</sup>.
- “UE. LO. 01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatera sartzen diren jarduketa integratuko eremutik kanpoko lursailen azalera: 4.896,54 m<sup>2</sup>.
- Hirigintza ekintzatik eratorritako kargen eta irabazien berdinbanaketari begira, “EU. LO. 01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatea osatzen duten lursailen azalera osoa: 70.788,17 m<sup>2</sup>.

**3.- “UE. LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria” exekuzio unitatea eratzen duten lurren sailkapen xehatua.**

<b>ERABILERA XEHATUKO EREMUAK</b>		<b>Azalera [m<sup>2</sup>]</b>
a.30.1/LO.01	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia (Etxebizitza librea)	1.012,70
a.30.2/LO.01	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia (Etxebizitza librea)	1.922,36
a.30.3/LO.01	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia (Etxebizitza librea)	1.599,25
a.30.4/LO.01	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia(BOE Sozialak)	1.673,56
a.30.5/LO.01	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia(BOE. Tasatua).	1.025,38
a.30.6/LO.01	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia (Etxebizitza librea)	1.999,86
	<b>Bizitegi erabilerarako lurzatieen subtotala</b>	<b>9.233,11</b>
f.10.1/LO.01	Hiri espazio librea	4.777,30
f.10.2/LO.01	Hiri espazio librea	9.413,31
f.10.3/LO.01	Hiri espazio librea	1.658,18
f.10.4/LO.01	Hiri espazio librea	1.590,09
	<b>Hiri espazio libreen subtotala</b>	<b>17.438,88</b>
g.00.1/LO.01	Komunitate ekipamendurako lurzatia	113,03
g.00.2/LO.01	Komunitate ekipamendurako lurzatia	1.599,78
g.00.3/LO.01	Komunitate ekipamendurako lurzatia	1.705,47
g.00.4/LO.01	Komunitate ekipamendurako lurzatia	1.749,33
g.00.5/AM.07	Komunitate ekipamendurako lurzatia	2.209,76
	<b>Komunitate ekipamendurako lurzatieen subtotala</b>	<b>7.377,37</b>
e.10.1/AM.07	Bide komunikazioen sare konbentzionala	3.854,30
e.10.2/AM.07	Bide komunikazioen sare konbentzionala	1.651,29
e.10.1/LO.01	Bide komunikazioen sare konbentzionala	1.453,11
e.10.2/LO.01	Bide komunikazioen sare konbentzionala	4.035,36
e.10.3/LO.01	Bide komunikazioen sare konbentzionala	12.063,56
e.11/LO.01	Koexistentziako komunikazio sarea	8.784,65
	<b>Bideen eta oinezko eremuen subtotala</b>	<b>31.842,27</b>
	<b>“EU.1/LO.01” exekuzio unitatearen barruan eta jarduketa integratuko eremuan sartuta dauden lursailak orotara.</b>	<b>65.891,63</b>
a.40	Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatia (Etxebizitza librea)	52,73
e.10/LO.03	Bide komunikazioen sare konbentzionala	4.843,81
	<b>Jarduketa integratuko eremutik kanpo dauden eta kargen eta irabazien berdinbanaketarako “EU.1/LO.01” exekuzio unitatean sartzen diren lursailak guztira.</b>	<b>4.896,54</b>
	<b>“UE.1/LO.01” exekuzio unitatea OROTARA</b>	<b>70.788,17</b>

#### 4.- Hirigintza eraikigarritasuna duten lurzati antolatuen ezaugarriak.

##### \* “a.30.1./LO.01” LURZATIA

a.30.1/LO.01 LURZATIA	Lurzatiaren azalera	1.013,00 m <sup>2</sup> (t)
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m <sup>2</sup> (t)]
Sestra gainean	Hirugarren sektorea (merkataritza)	486,00 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza (librea)	972,00 m <sup>2</sup> (t)
<b>Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara</b>		<b>1.458,00 m<sup>2</sup>(t)</b>

##### \* “a.30.2./LO.01” LURZATIA.

a.30.2/LO.01 LURZATIA	Lurzatiaren azalera	1.922,00 m <sup>2</sup> (t)
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m <sup>2</sup> (t)]
Sestra gainean	Hirugarren sektorea (merkataritza)	1.922,00 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza (librea)	6.560,00 m <sup>2</sup> (t)
<b>Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara</b>		<b>8.482,00 m<sup>2</sup>(t)</b>

##### \* “a.30.3./LO.01” LURZATIA.

a.30.3/LO.01 LURZATIA	Lurzatiaren azalera	1.599,00 m <sup>2</sup> (t)
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m <sup>2</sup> (t)]
Sestra gainean	Hirugarren sektorea (merkataritza)	0,00 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza (librea)	5.600,00 m <sup>2</sup> (t)
<b>Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara</b>		<b>5.600,00 m<sup>2</sup>(t)</b>

##### \* “a.30.4./LO.01” LURZATIA.

a.30.4/LO.01 LURZATIA	Lurzatiaren azalera	1.674,00 m <sup>2</sup> (t)
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m <sup>2</sup> (t)]
Sestra gainean	Hirugarren sektorea (merkataritza)	0,00 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza (BOE soziala)	5.883,00m <sup>2</sup> (t)
<b>Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara</b>		<b>5.883,00 m<sup>2</sup>(t)</b>

Dok. 1. **MEMORIA**

**\* “a.30.5./LO.01” LURZATIA.**

a.30.5/LO.01 LURZATIA	Lurzatiaren azalera	1.025,00 m <sup>2</sup> (t)
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m <sup>2</sup> (t)
Sestra gainean	Hirugarren sektorea (merkataritza)	0,00 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza (BOE tasatua)	3.303,00 m <sup>2</sup> (t)
<b>Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara</b>		<b>3.303,00 m<sup>2</sup>(t)</b>

**\* “a.30.6/LO.01” LURZATIA.**

a.30.6/LO.01 LURZATIA	Lurzatiaren azalera	2.000,00 m <sup>2</sup> (t)
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m <sup>2</sup> (t)
Sestra gainean	Hirugarren sektorea (merkataritza)	3.592,00 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza (librea)	2.482,00 m <sup>2</sup> (t)
<b>Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara</b>		<b>6.074,00 m<sup>2</sup>(t)</b>



## **II. ERANSKINA**

### **ORAINGO ERAIKINEN ETA LURREN EGOERARI BURUZKO LAUKIAK**



**1. laukia. Bizitegi eraikinak "LO.01.1" exekuzio unitatean.**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Etxebizitzak	Azal. Eraik. m <sup>2</sup> (t)	Ondasunen titularra
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	Etxebizitza 1. ezk.	117,66	Aranburu Mayoz, Rafael Aranburu Mayoz, Cándido
			Etxebizitza 2. esk.	117,66	
			Etxebizitza 3. esk.	117,66	
			Etxebizitza 1. esk.	117,66	Arenas del Urumea, S.L.
			Etxebizitza 2. ezk.	117,66	
			Etxebizitza 3. ezk.	117,66	
5	Atxiki	Aralar kalea 15	Etxebizitza 1. ezk.	163,00	Azlor de Aragón y Guillamas, María del Pilar
					Azlor de Aragón y Guillamas, María Concepción
					Martos y Azlor de Aragón, Juan Alfonso
					Churruca y Azlor de Aragón, Pablo
					Churruca Azlor de Aragón, María Isabel
					Churruca Azlor de Aragón, Jaime
					Churruca Azlor de Aragón, Elena
					Martos y Azlor de Aragón, Carmen
					Martos y Azlor de Aragón, Isabel
					Martos y Azlor de Aragón, Marcelino
					Martos Carrión, Alfonso
					Martos y Azlor de Aragón, Francisco Javier
					Urzaiz Azlor de Aragón, Alfonso Pablo José
					Mugiro Urzaiz, María Marcelina
Urzaiz Azlor de Aragón, Luis Gonzaga					
Urzaiz Azlor de Aragón, Francisco Javier					
Urzaiz Azlor de Aragón, Álvaro					
<b>Guztira</b>				<b>868,96</b>	

**2. laukia. Jarduera ekonomikoari lotutako eraikinak "LO.01.1" exekuzio unitatean**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Etxebizitzak	Azal. Eraik. m <sup>2</sup> (t)	Ondasunen titularra
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	1 lokal komertzial	235,32	Arenas del Urumea, S.L.
3	Iru	Aralar kalea 7	1 lokal industrial	133,35	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
					Gorriti Sarasola, Gabriela
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa
					Gorriti Echeverria, M. Aranzazu
4	Merke jardín	Aralar kalea 9-11	1 lokal industrial	230,00	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
12	Containers Agirrezabala	Aralar kalea 18	1 lokal industrial	171,10	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis
					Garmendia Otegui, María Aranzazu
<b>Guztira</b>				<b>769,77</b>	

**3. laukia. Erabilera osagarriak, estalpeak, teilapeak eta bestelakoak "LO.01.1" exekuzio unitatean**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Erabilera osagarria	Eraik. Azal. m <sup>2</sup> (t)	Ondasunen titularrak
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	Soto Trastelekua 1	235,32	Arenas del Urumea, S.L.
			Soto Trastelekua 2		
			Soto Trastelekua 3		
			Soto Trastelekua 4		
			Soto Trastelekua 5		
			Soto Trastelekua 6		
			Soto Trastelekua 7		
			Soto Trastelekua 8		
			Oilategi - estalpea	20,79	Arenas del Urumea, S.L.
3	Iru	Aralar kalea 7	Estalpea - Teilapea	270,66	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
					Gorriti Sarasola, Gabriela
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa
					Gorriti Echeverria, M. Aranzazu
4		Aralar kalea 9-11	Estalpea - Teilapea	340,32	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
5	Atxiki	Aralar kalea 15	Trastelekua BS Biltegia BS Lokala BS Trastelekua SH	305,09	Azlor de Aragón y Guillamas, Pilar
					Azlor de Aragón y Guillamas, María Concepción
					Martos y Azlor de Aragón, Juan Alfonso
					Churruca y Azlor de Aragón, Pablo
					Churruca Azlor de Aragón, Isabel
					Churruca Azlor de Aragón, Jaime
					Churruca Azlor de Aragón, Elena
					Martos y Azlor de Aragón, Carmen
					Martos y Azlor de Aragón, Isabel
					Martos y Azlor de Aragón, Marcelino
					Martos Carrión, Alfonso
					Martos y Azlor de Aragón, Francisco Javier
					Urzaiz Azlor de Aragón, Alfonso Pablo José
					Mugiro Urzaiz, María Marcelina
					Urzaiz Azlor de Aragón, Luis Gonzaga
Urzaiz Azlor de Aragón, Francisco Javier					
Urzaiz Azlor de Aragón, Álvaro					

"LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" HIRIGINTZA EREMUAREN "JIE.1/LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA  
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

Dok. 1. **MEMORIA**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Erabilera osagarria	Eraik. Azal. m <sup>2</sup> (t)	Ondasunen titularrak
12	Containers Agirrezabala	Aralar kalea 18	Estalpea - Teilapea	349,92	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis
					Garmendia Otegui, María Aranzazu
13		Aralar kalea 22	Estalpea - Teilapea	98,28	Arenas del Urumea, S.L.
14	Easo	Aralar kalea 24	Estalpea - Teilapea	256,41	Transportes y Containers Easo, S.A.
18	Zaldua	Matxiñene 18	Estalpea - Teilapea	100,00	Britac Proyectos, S.L.
19				90,00	
23		Matxiñene 16W_	Estalpea - Teilapea	136,05	Garcia del Val, Luis José
					Garcia del Val, Eduardo
					Garcia del Val, Maite
					Garcia del Val, Fernando
37		Urbia 15	Estalpea - Teilapea	469,66	Caballero Bustamante, Jorge Luis
					Caballero Bustamante, Dulce María Marta
					Sánchez Sola, María Esther
39		Urbia z/g	Estalpea - Teilapea	44,15	Grupo Trazo S.A.
<b>Guztira</b>				<b>2.716,65</b>	

**4. laukia. "LO.01.1" exekuzio unitatean antolamendutik kanpo geratutako eraikinen laburpena**

**Etxebizitzak**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Etxebizitza kopurua		
			Okupatuak	Hutsak	Guztira
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	4	2	6
5	Atxiki	Aralar kalea 15	1	-	1
<b>Guztira</b>			<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

**Jarduera ekonomikoak.**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Jarduera	Eraikina
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	1	1
3	Iru	Aralar kalea 7	1	1
4	Merke Jardín	Aralar kalea 9-11	1	1
12	Containers Agirrezabala	Aralar kalea 18	1	1
13		Aralar kalea 22		
14	Easo	Aralar kalea 24	1	-
15				
16	Aparkaleku publikoa	Aralar kaleaz/g	1	-
<b>Guztira</b>			<b>6</b>	<b>4</b>

**Erabilera osagarriko beste eraikin batzuk.**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Estalpea	Trastelekua Biltegia
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	-	1
3	Iru	Aralar kalea 7	1	-
4		Aralar kalea 9-11	1	-
5	Atxiki	Aralar kalea 15	-	1
12	Containers Agirrezabala	Aralar kalea 18	1	-
13		Aralar kalea 22	1	-
14	Easo	Aralar kalea 24	1	-
18	Zaldua	Matxiñene 18	1	-
19			1	-
23		Matxiñene 16W_	1	-
37		Urbia 15	1	-
39		Urbia z/g	1	-
<b>Guztira</b>			<b>10</b>	<b>2</b>

**5. laukia. "LO.01.1" exekuzio unitatean antolamendutik kanpo geratutako eraikinak eta beste elementu batzuk**

**Eraikinak antolamendutik kanpo.**

Finka zk.	Katastro erref.	Izena	Helbidea	Eraikin tipologia	Edukia
2	8396057	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	Bizitegia	8 trasteleku 2 lokal 6 etxebizitza
	8396058			Industriala	Estalpea - Teilapea
3	8396059	Iru	Aralar kalea 7	Industriala	1 lokal industrial Estalpea - Teilapea
4	8396059	Merke Jardín	Aralar kalea 9-11	Industriala	1 lokal industrial
		-----		Industriala	Estalpea - Teilapea
12	8396134 8396063	Containers Agirrezabala	Aralar kalea 18	Industriala	1 lokal Industrial
23	8396069		Matxiñene 16W_	Industriala	Estalpea - Teilapea
37	8396326		Urbia 15	Industriala	Estalpea - Teilapea
38	8396327		Urbia 16	Industriala	Estalpea - Teilapea
42	8396366		Urbia 8	Industriala	Estalpea - Teilapea
43				Bizitegia	Estalpea - Teilapea
44				Industriala	Estalpea - Teilapea

**Antolamendutik kanpo geratutako beste eraikin, obra eta instalazio batzuk.**

Finka zk.	Katastro erref.	Izena	Helbidea	Eraikin tipologia	Edukia
12	8396134 8396063	Containers Agirrezabala	Aralar kalea 18	Industriala	Estalpea - Teilapea
13	8396064		Aralar kalea 22	Industriala	Estalpea - Teilapea
14	8396065 8396133	Easo	Aralar kalea 24	Industriala	Estalpea - Teilapea
18	8396137	Zaldua	Matxiñene 18	Industriala	Estalpea - Teilapea
19	8396067			Industriala	Estalpea - Teilapea
21	8396138		Matxiñene z/g	Industriala	Estalpea - Teilapea
23	8396069		Matxiñene 16	Industriala	Estalpea - Teilapea
37	8396326		Urbia 15	Industriala	Estalpea - Teilapea
39	8396338		Urbia z/g	Industriala	Estalpea - Teilapea
40	8396108		Matxiñene z/g	Industriala	Estalpea - Teilapea
42	8396366		Urbia 8	Industriala	Estalpea - Teilapea
43				Industriala	Estalpea - Teilapea
44				Industriala	Estalpea - Teilapea



**6. laukia. "JIE.1 LO.01" jarduketa integratuko eremutik kanpo eta jarduketaren eraginpean dauden beste jabego pribatu batzuk**

Finka zk.	Helbidea	Erabilerak	Azal. Eraik. m <sup>2</sup> (t)	Ondasunen titularra
--	Zubiondo 4	Locala BS esk.	108,90	Goicoechea Gorostegui, Pilar
		Lokala BS ezk.	132,00	Barrero Gil, Roberto
				Múgica Odriozola, Gloria
				Múgica Odriozola, Yolanda
Múgica Odriozola, Belén				
--	Zubiondo 6	Lokala BS esk.	99,00	Goicoechea Gorostegui, Pilar
		Lokala BS ezk.	99,00	Goicoechea Gorostegui, Pilar
<b>Guztira</b>			<b>455,27</b>	



### **III. ERANSKINA.**

#### **ERASANDAKOEN ETA ONDASUNEN ZERRENDA**



Dok. 1. **MEMORIA**

JIE.1 / LO.01 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA								
“LO.01.1” EXEKUZIO UNITATEA								
Finka zk.	Azalera planimetrikoa (m <sup>2</sup> )	Helbidea	Katastro erref.	Erabilera	Ondasunen titularra	%Titulartasuna	%Usufuktu	%Jab. soila
1	157,00	Aralar kaleaz/g	8396135 8396057	Lurra	Arenas del Urumea, S.L.	% 100		
2	1.707,14	Aralar kalea 3	8396057 8396058	Sotoa Trastelekua 1	Arenas del Urumea, S.L.	% 100		
				Sotoa Trastelekua 2				
				Sotoa Trastelekua 3				
				Sotoa Trastelekua 4				
				Lokala BS				
				Etxebizitza 1. esk				
				Etxebizitza 2. ezk.				
				Etxebizitza 3. ezk.				
				Sotoa Trastelekua 5	Aranburu Mayoz, Rafael Aranburu Mayoz, Cándido	% 100		
				Sotoa Trastelekua 6				
				Sotoa Trastelekua 7				
				Sotoa Trastelekua 8				
				Etxebizitza 1. ezk.				
				Etxebizitza 2. esk.				
Etxebizitza 3. esk.								
3	953,62	Aralar kalea 7	8396059	Industria eraikina Estalpea – teilapea	Gorriti Iparraguirre, Juan José	% 12,50		
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín	% 12,50		
					Gorriti Sarasola, M. Dolores	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, José Miguel	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Francisco	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Ascensio	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Gabriela	% 10,00		
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa	% 12,50		
					Gorriti Echeverria, M. Aranzazu	% 12,50		
4	1.192,68	Aralar kalea 9 - 11	8396059	Industria eraikina Estalpea – teilapea	Gorriti Iparraguirre, Juan José	% 37,50		
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín	% 12,50		
					Gorriti Sarasola, M. Dolores	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, José Miguel	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Francisco	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Ascensio	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Ascensio	% 10,00		
					Gorriti Sarasola, Gabriela	% 10,00		

Dok. 1. **MEMORIA**

JIE.1 / LO.01 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA								
“LO.01.1” EXEKUZIO UNITATEA								
Finka zk.	Azalera planimetricoa (m²)	Helbidea	Katastro erref.	Erabilera	Ondasunen titularra	%Titulartasuna	%Usufuktu	%Jab. soila
5	5.093,41	Aralar kalea 15	8496004 8496055 8496211	Bizitegi eraikina Erabilera osagarriak	Azlor de Aragón y Guillamas, Pilar	% 25,00		
					Azlor de Aragón y Guillamas, María Concepción	% 25,00		
					Martos y Azlor de Aragón, Juan Alfonso	% 5,83		
					Churruca y Azlor de Aragón, Pablo	% 1,67		
					Churruca Azlor de Aragón, Isabel	% 1,67		
					Churruca Azlor de Aragón, Jaime	% 1,67		
					Churruca Azlor de Aragón, Elena	% 1,67		
					Martos y Azlor de Aragón, Carmen	% 5,83		
					Martos y Azlor de Aragón, Isabel	% 5,83		
					Martos y Azlor de Aragón, Marcelino	% 5,83		
					Martos Carrión, Alfonso	% 5,83		
					Martos y Azlor de Aragón, Francisco Javier	% 5,83		
					Urzaiz Azlor de Aragón, Alfonso Pablo José	% 1,67		
					Mugiro Urzaiz, María Marcelina	% 1,67		
					Urzaiz Azlor de Aragón, Luis Gonzaga	% 1,67		
Urzaiz Azlor de Aragón, Francisco Javier	% 1,67							
Urzaiz Azlor de Aragón, Álvaro	% 1,67							
6	138,23	Aralar kaleaz/g	---	Jabari publikoa	Donostiako Udala	% 100		
7	605,08	Aralar kalea 17	8496065	Lurra ekipamendua	Donostiako Udala	% 100		
8	3.263,61	Aralar kalea	---	Errepidea	Donostiako Udala	% 100		
9	227,20	Aralar kalea z/g	---	Errepidea	Donostiako Udala	% 100		
10	178,87	Aralar kaleaz/g	8396062	Lurra	Aramburu Durandegui, Francisco	% 50,00		
					Aramburu Tolosa M. Esther	% 25,00		
					Aramburu Mayoz, Rafael	% 12,50		
					Aramburu Mayoz, Cándido	% 12,50		
11	72,28	Aralar kaleaz/g	---	Errepidea	Donostiako Udala	% 100		
12	2.478,00	Aralar kalea 18	8396134 8396063	Bizitegi eraikina Erabilera osagarriak	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis	% 62,50		
					Garmendia Otegui, María Aranzazu	% 37,50		
13	421,25	Aralar kalea 22	8396064	Estalpea – teilapea	Arenas del Urumea, S.L.			
14	987,27	Aralar kalea 24	8396065 8396133	Estalpea – teilapea	Transportes y Containers Easo, S.L.			
15	236,20	Aralar kaleaz/g	8396133	Lur industrialia	Transportes y Containers Easo, S.L.			

Dok. 1. **MEMORIA**

JIE.1 / LO.01 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA								
“LO.01.1” EXEKUZIO UNITATEA								
Finka zk.	Azalera planimetricoa (m²)	Helbidea	Katastro erref.	Erabilera	Ondasunen titullarra	%Titulartasuna	%Usufuktu	%Jab. soila
16	7.496,30	Aralar kaleaz/g	8396136 8396066	Lurra	Campos de Hériz, M. Teresa	% 25,00		
					Villuendas Díaz, Alfonso	% 8,33		
					Campos de Hériz, Francisco Javier	% 33,33		
					Campos de Hériz, M. Elena	% 25,00	% 8,33	
					Parra Campos, M. Elena Marta			% 1,041
					Parra Campos, M. del Pilar Cruz			% 1,041
					Parra Campos, José Javier Rafael			% 1,042
					Parra Campos, M. Carmen			% 1,041
					Parra Campos, M. Cruz			% 1,041
					Parra Campos, Beatriz Leticia			% 1,041
					Parra Campos, Rafael Fernando			% 1,042
					Parra Campos, Iñigo Domingo			% 1,041
17	349,50	Aralar kaleaz/g	8396136	Lurra	Campos de Heriz, M. Teresa	% 25,00		
					Villuendas Díaz, Alfonso	% 8,33		
					Campos de Heriz, Francisco Javier	% 33,33		
					Campos de Heriz, M. Elena	% 25,00	% 8,33	
					Parra Campos, M. Elena Marta			% 1,041
					Parra Campos, M. del Pilar Cruz			% 1,041
					Parra Campos, José Javier Rafael			% 1,042
					Parra Campos, M. Carmen			% 1,041
					Parra Campos, M. Cruz			% 1,041
					Parra Campos, Beatriz Leticia			% 1,041
					Parra Campos, Rafael Fernando			% 1,042
					Parra Campos, Iñigo Domingo			% 1,041
18	1.576,80	Matxiñene 18	8396137 8396067	Estalpea – teilapea	Britac Proyectos, S.L.	% 100		
19	1.433,61	Matxiñene 18	8396067	Estalpea – teilapea	Britac Proyectos, S.L.	% 100		
20	368,14	Matxiñene z/g	8396139	Lurra	Aramburu Mayoz, Rafael	% 50,00		
					Aramburu Mayoz, Cándido	% 50,00		
21	654,00	Matxiñene z/g	8396138	Lurra	Osa Larrañaga, Modesto	% 100		
22	89,23	Matxiñene z/g	8396140	Lurra	Laleona Pescador, Asunción	% 100		
22 bis	52,73							

Dok. 1. **MEMORIA**

JIE.1 / LO.01 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA								
“LO.01.1” EXEKUZIO UNITATEA								
Finka zk.	Azalera planimetricoa (m²)	Helbidea	Katastro erref.	Erabilera	Ondasunen titularra	%Titulartasuna	%Usufuktu	%Jab. soila
23	250,42	Matxiñene nº16W_	8396069	Estalpea – teilapea	García del Val, Luis José	% 25,00		
					García del Val, Eduardo	% 25,00		
					García del Val, M. Teresa	% 25,00		
					García del Val, Fernando	% 25,00		
24	442,10	Matxiñene z/g	8396068	Lurra	García Alonso, Juan Andrés	% 25,00		
					Garbayo Asiain, Juana	% 50,00		
					Andrés Alonso, Manuel	% 25,00		
25	738,20	Matxiñene z/g	8396141	Lurra	Lanertegi SL	% 100		
26	300,00	Matxiñene z/g	8396147	Lurra	Gómez Santander, Emilio	% 38,885		
					Gómez Santander, Juan Ramón	% 5,555		
					Gómez Santander, Eduardo	% 5,555		
					Gómez Santander, Antonio	% 5,555		
					Gómez Santander, José M.	% 5,555		
					Gómez Santander, Berta	% 5,555		
					Aunos Gómez, Raquel	% 11,11		
					Aunos Gómez, María Jesús	% 11,11		
Aunos Gómez, Álvaro	% 11,11							
27	143,13		---	Lurra	Ramos Bustos, Antonio	% 50,00		
					Ramos Bustos, Ana Mª	% 50,00		
28	290,16	Matxiñene z/g	8396107 8396106	Lurra	Ibarburu Echeveste, Juana	% 33,33		
					Ibarburu Aranzasti, Juan Bautista	% 16,67		
					Ibarburu Aranzasti, Juan Cruz	% 16,67		
					Barredo Ibarburu, María Concepción	% 33,33		
29	231,00	Matxiñene z/g	8396143	Lurra	Lanertegi S.L.	% 100		
30	335,00	Matxiñene z/g	8396145	Lurra	Britac Proyectos, S.L.	% 100		
31	195,18	Matxiñene z/g	8396105	Lurra	Garciandia Beloqui, José	% 50,00		
					Garciandia Beloqui, María Esther	% 50,00		
32	210,00	Matxiñene z/g	8396104	Lurra	Garciandia Beloqui, José	% 50,00		
					Garciandia Beloqui, María Esther	% 50,00		
33	141,15	Urbia z/g	8396116 8396336	Lurra	Sáez Almarza, María Encarnación	% 50,00		
					Santamaría Sáez, Ramón María	% 50,00		
34	545,00	Urbia z/g	8396336	Lurra	Sáez Almarza, María Encarnación	% 50,00		
					Santamaría Sáez, Ramón María	% 50,00		



Dok. 1. **MEMORIA**

JIE.1 / LO.01 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA								
“LO.01.1” EXEKUZIO UNITATEA								
Finka zk.	Azalera planimetricoa (m²)	Helbidea	Katastro erref.	Erabilera	Ondasunen titularra	%Titulartasuna	%Usufruktu	%Jab. soila
35	240,00	Urbia z/g	8396336	Lurra	Sáez Almarza, María Encarnación	% 50,00		
					Santamaría Sáez, Ramón María	% 50,00		
36	426,69	Urbia z/g	8396156 8396363	Lurra	Almeida Arina, Ángel	% 50,00		
					Almeida Arina, Andrés	% 50,00		
37	228,00	Urbia 15	8396326	Estalpea – teilapea	Caballero Bustamante, Dulce M.	% 25,00		
					Caballero Bustamante, Jorge Luis	% 25,00		
					Sánchez Sola, María Esther	% 50,00		
38	72,00	Urbia 16	8396327	Lurra	Ayuntamiento San Sebastián	% 100		
39	1.009,00	Urbia z/g	8396338	Estalpea – teilapea	Grupo Trazo SA	% 100		
40	679,63	Matxiñenez/g	8396108	Lurra	Rodríguez Ordas, Cándida		% 100	
					Azurmendi Rodríguez, M. Josefa			% 16,67
					Azurmendi Rodríguez, Luis Javier			% 16,67
					Azurmendi Rodríguez, José Ignacio			% 16,66
					Azurmendi Rodríguez, Santiago			% 50,00
41	179,69	Matxiñene z/g	8396109	Lurra	Gil Pescador, Alberto	% 50,00		
					Gil Navarro, Eva M.			% 12,50
					Gil Navarro, Álvaro			% 12,50
					Gil Navarro, Marina			% 12,50
					Gil Telera, Ane			% 6,25
					Gil Telera, Aitor			% 6,25
					Gil Pescador, María Asunción		% 50,00	
42	1.191,12	Urbia 8	8396366	Lurra	Gorriti Echeverría, María Aranzazu	% 25,00		
					Gorriti Echeverría, Ion Kepa	% 25,00		
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín	% 25,00		
					Gorriti Iparraguirre, Juan José	% 25,00		
43	4.403,36	---	---	Lurra	Caro Guillamas, Juan	% 16,67		
					Caro Guillamas, José María	% 16,67		
					Caro Guillamas, Pedro	% 16,67		
					Caro Guillamas, Tomas	% 16,67		
					Caro Guillamas, María del Carmen	% 16,67		
					Salamanca Caro, María Lourdes	% 4,17		
					Salamanca Caro, María Cristina	% 4,17		
					Salamanca Caro, Isabel	% 4,17		
					Salamanca Caro, Teresa	% 4,17		

Dok. 1. **MEMORIA**

<b>JIE.1 / LO.01 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA</b>								
<b>“LO.01.1” EXEKUZIO UNITATEA</b>								
<b>Finka zk.</b>	<b>Azalera planimetricoa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Helbidea</b>	<b>Katastro erref.</b>	<b>Erabilera</b>	<b>Ondasunen titularra</b>	<b>%Titulartasuna</b>	<b>%Usufuktu</b>	<b>%Jab. soila</b>
44	12.570,24		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
44 bis	78,12		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
45	1.138,88		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
45 bis	1.689,25		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
46	57,60		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
47	273,56		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
47 bis	26,44		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
48	228,00		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
49	510,00		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
49 bis	2.683,18		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
49 bis2	366,82		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
50	27,85		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
51	7,56		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
52	150,34		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
53	340,44		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
54	149,27		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
55	174,05		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
56	21,13		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
57	112,86		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
58	106,94		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
59	21,54		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
60	120,32		---	Lurra	Donostiako Udala	% 100,00		
61	4.384,09		---	Hiri bideak. e.120/e.130 Espazio libreak f.120	Donostiako Udala	% 100,00		
62	3.566,71		---	Hiri bideak e.110.1	Gipuzkoako Foru Aldundia	% 100,00		
<b>GUZTIRA EU.</b>	<b>70.788,17</b>							
<b>Gainerakoa JIE.</b>	<b>4.755,29</b>				Eusko Trenbide Sarea	% 100,00		

**2. laukia. "LO.01.1" exekuzio unitatean dauden etxebizitzetan bizi diren pertsonak**

Finka zk.	Izena	Helbidea	Tipologia	Etxebizitzak	Egoiliarak - Ordezko bizilekurako eskubidearen titularra
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	Bizitokia	Etxebizitza 1. ezk.	Palacios Bobadilla, Joaquín
				Etxebizitza 2. esk.	Vicente de la Cruz, Jakelin
					Ulloa Alejo, Gabriel
					Vicente de la Cruz, Luis Franddy
					Ulloa Martínez, Gabriela Eunice
				Etxebizitza 2. ezk.	Mendoza Mendoza, Francisca Antonia
				Etxebizitza 3. esk.	Vasquez Abreu, Yolanda
					Quedaza Rodríguez, Ramón Antonio
					Abreu Vasquez, Raúl Antonio
					Domínguez de Abreu, Elayne
Abreu Domínguez, Dylan Manuel					
5	Atxiki	Aralar kalea 15	Bizitokia	Etxebizitza 1.	Coloca González, Iñaki

**3. laukia. "LO.01.1" exekuzio unitatean kokatutako jarduera ekonomikoen jabeak.**

Finka zk.	Helbidea	Jardueraren tipologia	Erabilera	Tipologia	Jardueraren titularra
2	Aralar kalea 3	Burdindegia	Lokala	Hirugarren sek.	Pedro Echeverría, S.L.
3	Aralar kalea 7	Autoak konpontzeko tailerra	Eraikina	Industrialia	Eceiza San Sebastián, Manuel
4	Aralar kalea 9-11	Loradenda	Eraikina	Industrialia	Ramos Gil, Francisco
12	Aralar kalea 22	Aparkalekua eta materialerako behin-behineko biltegia	Eraikina Lurra	Industrialia	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis
13					
14	Aralar kalea 24	Burdindegia	Estalpea Lurra	Industrialia	Transportes y Containers Easo, S.A.
15					
16	Aralar kaleaz/g	Aparkaleku publikoa	Lurra	Aparkalekua	Ayuntamiento de San Sebastián

**4. laukia. “JIE.1 LO.01” jarduketa eremu integratutik kanpo eta jarduketaren eraginpean dauden beste higiezin pribatu batzuk**

Finka	Helbidea	Katastro erref.	Erabilerak	Ondasunen titularra	%Titulartasuna
--	Zubiondo4	8396332-148240 Q	Lokala BS esk.	Goicoechea Gorostegui, Pilar	% 100
		8396332-148248 L	Lokala BS ez.	Barrero Gil, Roberto	50,00%
				Múgica Odriozola, Gloria	16,66%
				Múgica Odriozola, Yolanda	16,66%
				Múgica Odriozola, Belén	16,66%
--	Zubiondo6	8396331-148689 J	Lokala BS esk.	Goicoechea Gorostegui, Pilar	% 100
		8396331-148687 Q	Lokala BS ez.	Goicoechea Gorostegui, Pilar	% 100

## DOKUMENTUA “2. URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA”





**URBANIZAZIO  
AURREPROIEKTUA**

"LO.01.1 LOIOLAKOLORAT  
EGIHIRIA" EXEKUZIO-  
UNITATEA

DONOSTIA  
2019ko AZAROA

**ANTEPROYECTO DE  
URBANIZACION**

UNIDAD DE EJECUCION  
"LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE  
LOIOLA"

SAN SEBASTIAN  
NOVIEMBRE 2019





## **DOKUMENTUA**

### **“2. URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA”.**

Urbanizazioaren Aurreproiektuaren Memoria eta Planoak, gaztelaniazko bertsioan daude.



**DOKUMENTUA "3. EKONOMIA ETA FINANTZA  
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA”**



## DOKUMENTUA

### "3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA"

#### AURKIBIDEA

- 1.- GALDAGARRITASUNA ETA HELBURUA.
- 2.- ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTAPEN MAILA.
- 3.- AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.
- 4.- URBANIZAZIO KARGEN ZEHAZTAPENA.
  - 4.1.- Urbanizazio lanak.
  - 4.2.- Beste urbanizazio karga batzuk.
  - 4.3.- Urbanizazio kargen zenbatekoa, guztira.
- 5.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA
  - 5.1.- Lurzoruaren eragin balioak
    - 5.1.1.- Sustapen libreko etxebizitzak.
    - 5.1.2.- Gizarte sustapeneko etxebizitzak.
    - 5.1.3.- Etxebizitza tasatuak.
    - 5.1.4.- Tertiarioa
    - 5.1.5.- Lurzoruaren eragin balioen laburpena
  - 5.2.- Komunitateak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeari dagokion balio ekonomikoa.
  - 5.3.- Lurzoruaren balioa, urbanizazio kargak salbuetsita

## 1.- GALDAGARRITASUNA ETA HELBURUA.

Indarrean dagoen *Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 155. artikulua arautzen du urbanizazio jarduketaren programen edukia eta dokumentazioa, eta berariaz adierazten du tresna horrek jaso beharreko agirietako bat izan behar dela hau: "Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du".

Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek "Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa" jasotzen du dokumentazioaren barruan. Azterlanaren helburua da, batetik, urbanizazio antolamendu xehatua proiektatutako hirigintza garapena gauzatzearekin lotutako urbanizazio kargak ekonomikoki zehaztea, eta, bestetik, hirigintza garapenaren ekonomia eta finantza bideragarritasuna aztertzea.

Laburbilduz, orain mugatutako "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatean aurreikusitako etxebizitza garapena zer baldintza ekonomikotan planteatu den aztertuko da, urbanizazio eta eraikuntza aurreikuspenen sustapenaren eta exekuzioaren ekonomia bideragarritasuna ezartzeko asmoz. Horretarako, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bateginean jasotako zehaztapenak hartuko dira kontuan. Testu hori 2015eko abenduaren 22an onartu zen behin betiko, 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzean sustatua (2010eko ekainaren 25ean onartu zen behin betiko). Izan ere, zehaztapen horiek abiapuntu bat dira planteatutako antolamenduaren exekuzioaren bideragarritasunari buruzko analisi hau egin ahal izateko.

Halaber, eta jarduketa sistemaren zehaztapena exekuzio publikoko erregimenean izatearen ondorioz, exekuzio unitate horretan jasotako antolamendu aurreikuspenak garatzeko, lehenengo balorazio bat egingo da, oro har, jarduketak eragingo dien ondasun eta eskubideei dagokienez. Nolanahi ere, ondoren eta nahitaez egingo den Birpartzelazio Proiektuari dagokio horiek zehazki eta sakon balioestea.

## **2.- ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTAPEN MAILA.**

"Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterlan" honek, berau txertatzen den Urbanizatzeko Jarduketa Programaren testuinguruan, exekutatzen den hirigintza antolamendu xehatua jasotako antolamendu aurreikuspenak exekutatzeke hasiera gisa, azterketa sakon baten ondoriozko datuak eta zifrak eskaintzen ditu.

Alde batetik, urbanizazio lanak exekutatzeke partida guztien balorazio zehatzak honako hauek egiteke prozesuaren emaitza dira: "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen urbanizazio aurreproiektua", "Loiola zeharbidea hirigintza aldetik integratzeko proiektua (3 errail)", "Loiolako geltoki berria eraikitzeke eta hiri ingurunea iragazkorteke proiektua", Martutenen banaketako azpiestazio elektriko berria eta Zubiondo kaletik oinezkoen lotura egiteke behar diren lanak exekutatzea.

Beste alde batetik, aurreikusitako hirigintza garapenearen ekonomia eta finantza bideragarritasunaren eta lurzoruaren balioaren zehaztapena agiri honetan bertan jasotako lanaren emaitza da.

### 3.- AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.

Azterlan honek eta bertan jasotako hirigintza kostuen eta kargen ebaluazio ekonomikoak *Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritako zehaztapenak hartzen ditu kontuan batetik, eta, bestetik, ordezkotza izaeraz, Plangintza Araudiaren 55.2 artikuluan jasotakoa.*

Horren harira, urbanizazio lanen kostuak "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen urbanizazio aurreproiektua" agirian berariaz jasotakoak dira, ekaitz tanga barne, eremuari egotz dakizkiokeen "Loiola zeharbidea hirigintza aldetik integratzeko proiektua (3 errail)" eta "Loiolako geltoki berria eraikitzeko eta hiri ingurunea iragazkortzeko proiektua" agirien zatian jasotakoak, baita Martutenen banaketako azpiestazio elektriko berriaren eta Zubiondo kaletik oinezkoen lotura egiteko behar diren lanen zati proportzionalen jasotakoak ere. Gainerako kontzeptuak, aplikatu beharreko hirigintza eta lurzorua legediaren arabera urbanizazio kargak osatzen dituztenak, agiri honetan bertan zenbatu dira.

Bestalde, lehenengo balorazio bat egin da (eraikitako higiezin azalaren neurrietara egokituta), oro har, proposatutako jarduketak eragingo dien ondasun eta eskubideei dagokienez.

Hirigintza eta eraikuntza garapenaren ebaluazio ekonomikoaren xedea da behin betiko onartutako hirigintza antolamendu xehatuan "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremurako jasotako hirigintza proposamenaren bideragarritasuna azaltzea arlo ekonomikoan.



#### 4.- URBANIZAZIO KARGEN ZEHAZTAPENA.

Epigrafe honetan zehazten dira, batetik, hiribide, espaloi eta bidegorrietarako lursailak eta hiri espazio libre eta komun publikoetarako lursailak osorik urbanizatzeko beharrezkoak diren lanen kostuak, eta, bestetik, *Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 147. artikulua araber, urbanizazio kargak hartzen dituzten gainerako kontzeptuen kostuak.

"LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitateari egotz dakizkiokeen urbanizazio kargak aplikatu beharreko legedian ezarritakoak eta behin betiko onartutako hirigintza antolamendu xehatua ezarritakoak dira, besteak beste: urbanizatzeko lanak eurak nahiz beharrezkoak diren agiri eta proiektu tekniko eta urbanistikoak idaztearen eta egitearen ondoriozko gastuak; proiektu horiek administratiboki izapidetzeko nahitaezko iragarkiak argitaratzeko gastuak; eta indarrean dagoen hirigintza antolamendu xehatuak eragindako ondasunak, eskubideak eta jarduerak kentzearen ondorioz izan daitezkeen kalte-ordainengatik sor daitezkeen kostuak eta gastuak.

##### 4.1.- Urbanizazio lanak.

Endara Ingenieros Asociados SL ingeniariak enpresak egindako "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen urbanizazio aurreproiektua" agiriaren arabera (programa honi erantsi zaio 2. dokumentuan), "barneko" hirigintza lanen kostua honako hau da, lanak osatzen dituzten fase, kapitulu eta partiden arabera banatuta:

##### \* Urbanizazio aurreproiektua

- Eraispenak eta aurretiko lanak:	210.279,00 euro.
- Lur mugimenduak:	676.920,00 euro.
- Fabrika lanak eta egiturak:	109.500,00 euro.
- Ekaitz tanga:	750.000,00 euro.
- Zoladura:	1.831.604,00 euro.
- Ur hornikuntza:	194.000,00 euro.
- Euri uren saneamendua:	352.000,00 euro.
- Ur beltzen saneamendua:	321.000,00 euro.
- Argiztapena:	319.380,00 euro.
- Energia elektrikoa:	442.100,00 euro.
- Telekomunikazioak:	124.700,00 euro.
- Gasa:	34.400,00 euro.
- Seinaleak:	31.500,00 euro.
- Hiri altzariak:	120.700,00 euro.
- Lorezaintza:	152.790,00 euro.
- Askotariko azkentzeak (% 10):	567.087,00 euro.
- Hondakinen kudeaketa:	307.768,00 euro.
- Kalitate kontrola (% 1):	56.709,00 euro.
- Segurtasuna eta osasuna: (2%):	113.417,00 euro.
<b>- GUZTIZKO PARTZIALA:</b>	<b>6.715.854,00 euro.</b>
- Urbia kaleko lanak:	733.697,00 euro.
- Loiola zeharbideko urbanizazioa:	445.398,00 euro.

Dok. 3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

<b>-JARDUERA MATERIALEN AURREKONTUA:</b>	<b>7.894.949,00 euro.</b>
- Gastu orokorrak eta industria etekina (% 19):	1.500.040,31 euro.
<b>-KONTRATU BIDEZKO EXEKUZIOA, GUZTIRA:</b>	<b>9.394.989,31 euro.</b>
- BEZ (% 21)	1.972.947,75 euro.
<b>-AURREKONTU OSOA (BEZa barne):</b>	<b>11.367.937,06 euro.</b>

Urbanizazio aurreproiektuaren barruan jasota dago "Loiolako geltoki berria eraikitze eta hiri ingurunea iragazkortzeko proiektua" agiriaren Loiola Lorategi Hiriri dagokion kostu ekonomikoa. Proiektu hori ETSk egingo du Urbia kalean, eta ETS eta Donostiako Udalak finantzatuko dute. Guztira, 12.702.778,19 euroko kostua izango du (zerga oinarria). Loiola Lorategi Hiriren eremuari egotz dakiokkeen zatia 873.099,43 eurokoa da (zerga oinarria), hau da, 733.697,00 euro gehi gastu orokor eta industria etekinari dagokion % 19.

Halaber, "Loiola zeharbidea hirigintza aldetik integratzeko proiektua (3 errail)" agiriari dagokion Loiola Lorategi Hiria eremuari egotz dakiokkeen gastua jasotzen da, Vaumm Arquitectura y Urbanismo SLPk eginga 2018ko irailean. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterlan honen ondoretarako, proiektuaren aurrekontuaren zenbatekoa hartuko da kontuan, hots, 5.686.573,96 euro (zerga oinarria). Loiola Lorategi Hiriren eremuaren azalerari egotz dakiokkeen zenbatekoa 530.023.62 eurokoa da (zerga oinarria), hau da, 445.398,00 euro gehi gastu orokor eta industria etekinari dagokion % 19.

Urbanizazio proiektuan "g.00.5" hornidura lursailari dagokion kostua sartzeari komerzioko delakozatuzko eremua zabaltzeko eremua mugatuaren eremuan dagoen aire zabaleko kirol pista berritzearen ondoretarako.

Gunean planteatutako jarduketaren eremuei energia elektrikoa hornitu ahal izateko eraiki behar izan den azpiestazio transformazionalaren kostu osoarekin lotuta Iberdrola Distribución Eléctrica SAU enpresak egindako banaketaren arabera, AAI.1/LO.01 Loiola Lorategi Hiriri egotz dakiokkeen kostua 138.557,00 eurokoa da (zerga oinarria).

Azkenik, Zubiondo kalea 4 eta 6 zenbakietako beheko solairuetako lokaletan eta lursailetan aurreikusitako oinezkoen lotura egokitzeko lanen kostua 152.858,48 eurokoa da (zerga oinarria), hots, 128.452,50 euro gehi gastu orokor eta industria etekinari dagokion % 19.

#### 4.2.- Beste urbanizazio karga batzuk.

Era berean, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147.e), f) eta g) artikuluen arabera, "LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" hirigintza eremuaren exekuzio unitatearen garapenean eta exekuzioan, kontuan izan behar dira, besteak beste, kontzeptu hauei egotz dakizkiekeen urbanizazio karga hauek:

##### 4.2.1.- Proiektu tekniko eta urbanistikoak idaztea eta horiek administratiboki izapidetzeko nahitaezko iragarkiak argitaratzea (zerga oinarria).

- Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitea:	60.000,00 euro.
- Hirigintza garapenean genero ikuspegia txertatzea:	14.876,00 euro.

Dok. 3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

- Proiektu tekniko eta urbanistikoaren gastuak, honako hauei dagozkienak:	
Loiola zeharbidea (% 10,42):	
- Egokitzapen proiektua:	931,00 euro.
- Trafiko antolamenduaren eskeman aurreikusitako errepide arloko soluzioaren analisia:	1.032,00 euro.
- Hiri integraziorako alternatiben azterlana:	1.438,00 euro.
- Honako hauen antolamendu eskeman aurreikusitako errepide arloko soluzioaren analisi funtzionalaren azterlana:	1.136,00 euro.
- Hiri integraziorako azterlan geoteknikoa:	400,00 euro.
- Hiri integraziorako proiektua:	4.783,00 euro.
- Hiri integraziorako proiektua (3 errailen soluzioa):	4.897,00 euro.
- Integraziorako jasotze topografikoa:	52,00 euro.
- Lurpeko aparkalekua eraikitzekeo proiekturako zundaketa geoteknikoak:	341,00 euro.
- Urbanizazio proiektua eta lanen zuzendaritza:	400.000,00 euro.
- Lurzoruaren kalitateari eta egoerari buruzko txostena:	5.000,00 euro.
- Birpartzelazio Proiektua eta lekualdatzeen kudeaketa:	120.000,00 euro.
- Urbanizatzeko Jarduketa Programa:	30.000,00 euro.
- Oinezkoen konexioaren desjabetze eta exekuzio proiektua Zubiondo 4 eta 6 zenbakietan aurreikusitakoa:	10.000,00 euro.
- Urbanizazio aurreproiektua (eguneratzea):	2.450,00 euro.
- Beste batzuk (erregistroa, notariotza, iragarkiak argitaratzea...):	50.000,00 euro.
<b>Gutzizko partziala:</b>	<b>707.336,00 euro.</b>

**4.2.2.- Etxebizitza eraikinen eta gaur egun dauden ekonomia jardueren kalte-ordainen balorazioa.**

"LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatea osatzen duten lursailei dagokien errealtate fisikoaren eta juridikoaren azterlanetik ondorioztatzen da hainbat eraikin, eraikuntza eta instalazio daudela antolamendutik kanpo eta eraitsi eta/edo ordeztu egin behar direla, ez direlako bateragarriak indarrean dagoen hirigintza antolamendu xehatuarekin.

Eraitsi beharreko etxebizitzak, lokalak eta etxebizitza erabilerakoak ez diren beste eraikin batzuk nahiz beste eraikuntza eta instalazio batzuk baloratu egin behar dira eta kalte-ordainak eman behar zaizkie, indarrean dagoen lurzoruaren legedian ezarritakoaren arabera, horiek kokatuta dauden lursailei edo finkei dagokien lurzoruaren egoera kontuan hartuta.

Eraikin, eraikuntza eta instalazio horien lehen balorazioa egin da, oro har. Horien balorazio zehatza eta sakona ondoren egingo den Birpartzelazio Proiektuan egingo da.

Dok. 3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Etxebizitza eraikuntzak:

Finka zk.	Izena	Helbidea	Etxebizitza Kop.	Etxebizitzak	m <sup>2</sup> (t) biz.
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	6	Etxebizitza 1.e zk.	117,66
				Etxebizitza 2. esk.	117,66
				Etxebizitza 3. esk.	117,66
				Etxebizitza 1. esk.	117,66
				Etxebizitza 2. ezk.	117,66
				Etxebizitza 3. ezk.	117,66
5	Atxiki	Aralar kalea 15	1	Etxebizitza 1.	163,00
<b>Guztira</b>			<b>7</b>		<b>868,96</b>

Etxebizitza eraikinen kalte-ordainei dagokien zenbateko ekonomikoaren kalkulua 1.800.000,00 eurokoa da, horren barnean sartuta bai eraikina bai lekualdatzeagatiko eta alokairua amaitzeagatiko kalte-ordaina.

Jarduera ekonomikoak:

Finka zk.	Izena	Helbidea	Eraikinak	m <sup>2</sup> (t) Azal. eraik.	m <sup>2</sup> (t) Jard. Eko.
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	BS: 1 lokal komertziala	235,32	235,32
3	Iru	Aralar kalea 7	1 lokal industrialala	133,35	133,35
4	Merke Jardín	Aralar kalea 9 -11	1 lokal industrialala	230,00	130,56
12	Containers	Aralar kalea 18	1 lokal industrialala	171,10	171,10
13	Agirrezabala	Aralar kalea 22	Lur industrialala	-	
14	Easo	Aralar kalea 24	1 lokal industrialala	256,41	256,41
15			Lur industrialala	-	
<b>Guztira</b>				<b>1.026,18</b>	<b>926,74</b>

Ekonomia jarduerari dagokien kalte-ordainaren zenbateko ekonomikoaren kalkulua, eraikinari, lurrari eta jarduera dagoen finketan jarduera lekualdatzeari dagokien kostua barne hartuta, 1.500.000,00 eurokoa da.

Dok. 3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Erabilera osagarriak eta bestelakoak hartzen dituzten eraikuntzak:

Finka zk.	Izena	Helbidea	Erabilera osagarriak	m <sup>2</sup> (t) osa. best.	m <sup>2</sup> (t) osa. ind.	m <sup>2</sup> (t) estalpeak.
2	Lopetedi Berri	Aralar kalea 3	Soto trastelekua 1	235,32	-	-
			Soto trastelekua 2			
			Soto trastelekua 3			
			Soto trastelekua 4			
			Soto trastelekua 5			
			Soto trastelekua 6			
			Soto trastelekua 7			
			Soto trastelekua 8			
			Oilategi-estalpea	-	-	20,79
3	Iru	Aralar kalea 7	Estalpea-teilapea	-	-	270,66
4		Aralar kalea 9 -11	Estalpea-teilapea	-	340,32	-
5	Atxiki	Aralar kalea 15	Trastelekua BS Biltegia BS Lokala BS Trastelekua BB	305,09	-	-
12	Containers	Aralar kalea 18	Estalpea-teilapea	-	-	349,92
13	Agirrezabala	Aralar kalea 22	Estalpea-teilapea	-	-	98,28
18	Zaldua	Matxiñene 18	Estalpea-teilapea	-	100,00	-
19			Estalpea-teilapea	-	90,00	-
23		Matxiñene 16W_	Estalpea-teilapea	-	136,05	-
37		Urbia 15	Estalpea-teilapea	-	469,66	-
39		Urbia z/g	Estalpea-teilapea	-	-	44,15
<b>Guztira</b>				<b>540,41</b>	<b>1.136,03</b>	<b>783,80</b>

Eraikin osagarrien kalte-ordainei dagokien zenbateko ekonomikoaren kalkulua 500.000,00 eurokoa da.

Zubiondo kalearen 4 eta 6 zenbakietako eraikinetako behe solairuetan dauden lokalak:

Helbidea	Lokal kop.	m <sup>2</sup> (t) eraikia
Zubiondo 4	2	240,90
Zubiondo 6	2	214,37
<b>Guztira</b>	<b>2</b>	<b>455,24</b>

Zubiondo kalea 4 eta 5 zenbakietako eraikuntzen kalte-ordainei dagokien zenbateko ekonomikoaren kalkulua 400.000,00 eurokoa da.

Dok. 3. **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

Laburbilduta, eremuan dauden eraikinei eta jarduera ekonomikoari dagozkien kalte-ordainak honako hauek dira:

- Etxebizitza eraikuntzen balorazioa:	1.800.000,00 euro.
- Jarduera ekonomikoan kalte-ordainak:	1.500.000,00 euro.
- Erabilera osagarrietarako eta bestelakoetarako eraikuntzen balorazioa:	500.000,00 euro.
- Zubiondo 4 eta 6 zenbakietako eraikuntzen balorazioa:	400.000,00 euro.

**Guztira: 4.200.000,00 euro.**

Bestalde, aipatu behar da ez direla kalte-ordainak eman behar izateko beste kontzepturik antzeman. Alabaina, ondoren, Birpartzelazio Proiektua egiteko fasean, kalte-ordaina behar duten eta indarrean dagoen antolamendu xehatuarekin bateragarriak ez diren beste kontzeptu edo eskubide batzuk agertuz gero, horien zenbatekoa exekuzio unitate osoari egotz dakiokkeen urbanizazio kargatzat hartuko da; betiere, aplikatu beharreko legediarekin bat etorrira.

**4.3.- Urbanizazio kargen zenbatekoa, guztira.**

Aurreko bi epigrafeetan jasotakoa kontuan hartuta, "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" exekuzio unitatearen eremuari egotz dakizkiokkeen urbanizazio kargak, guztira, 14.633.740,79 eurokoak dira, honako banakapen honen arabera:

- Barneko urbanizazioa, EC (Urbia kalea eta Loiola zeharbidea barne):	9.394.989,31 euro.
- Azpiestazio elektrikoa:	138.557,00 euro.
- Oinezkoen lotura Zubiondo kalean:	152.858,48 euro.
- Proiektu teknikoak eta argitalpenak egitea:	707.336,00 euro.
- Etxebizitza eraikuntzen balorazioa:	1.800.000,00 euro.
- Ekonomia jardueren eta beste batzuen kalte-ordainak:	1.500.000,00 euro.
- Erabilera osagarrietarako eraikuntzen balorazioa:	500.000,00 euro.
- Zubiondo 4 eta 6 zenbakietako eraikuntzen balorazioa:	400.000,00 euro.
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak:	40.000,00 euro.

**Guztira: 14.633.740,79**

euro.

## 5.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA

Jarraian, lurzoruaren balioa lortuko da, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen xede den eremuan proiektatutako erabileretarako lurzoru urbanizatuaren eragin balioetatik eta eraikigarritasunetatik abiatuta.

### 5.1.- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioak.

#### 5.1.1.- Sustapen libreko etxebizitzak.

Sustapen libreko etxebizitzan lursailek etxebizitzetarako 15.614,00 m<sup>2</sup>(t) dituzte, orotara sustapen libreko 184 etxebizitza unitate libre egin ahal izateko.

Aurrekoa kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa:

Etxe. librea	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m <sup>2</sup> (t) s/r	€/m <sup>2</sup> (t)	Guztira €
	15.614,00	3.200,00	49.964.800,00

Eraikuntza balioa

Etxe. librea	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m <sup>2</sup> (t) s/r	€/m <sup>2</sup> (t)	Guztira €
	15.614,00	1.005,00	15.692.070,00

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$.- VRSu = (Vv / K) - Vc$$

$$.- Vv = \text{Salmenta balioa}$$

$$.- K = 1,40$$

.- Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

Loiolako Lorategi Hiria eremuan etxebizitza libreko 1 m<sup>2</sup>(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (3.200,00 / 1,40) - 1.005,00$$

$$VRSu = 1.280,71 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), libreak, m<sup>2</sup>(t):

**1.280,71 euro/m<sup>2</sup>(t).**

Dok. 3. **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. libreak, guztira: 19.997.005,94 euro.

**5.1.2.- Gizarte babeseko etxebizitzak.**

Gizarte babeseko etxebizitzetarako azalera 5.883,00 m<sup>2</sup>(t)-koa da sestra gainean, 85,26 m<sup>2</sup>(t) eraiki eta 65,58 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri dituzten etxebizitza posibleen 69 unitatetarako guztira.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuak 2010eko azaroaren 3an babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruz emandako Aginduaren arabera, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa (gaur egun gizarte babes publikoko etxebizitzak) jabetza osoan zehazteko oinarritzko prezioa honako hau da: 1.629,31 €/m<sup>2</sup>(t) erabilgarri.

Gizarte babeseko etxebizitzaren batez besteko tamainaren arabera gehieneko salmenta prezioa zehazteko ezarritako irizpideak aplikatuz, honako hauek dira emaitzak:

- 65,58 m<sup>2</sup>(t) erabilgarrirako gizarte babeseko etxebizitzaren salmenta balioa:120.291,96 euro.

- m<sup>2</sup>(t) eraikiaren salmenta balioa:1.410,88 €/m<sup>2</sup>(t)c.

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzorua Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

$$- VRSu = (Vv / K) - Vc$$

$$- Vv = \text{Salmenta balioa}$$

$$- K = 1,28$$

- Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezia eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

Loiolako Lorategi Hiria eremuan gizarte babeseko etxebizitzako 1 m<sup>2</sup>(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (1.410,88 / 1,28) - 822,15$$

$$VRSu = 280,10 \text{ €/m}^2\text{(t)}.$$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), gizarte babeseko etxe., m<sup>2</sup>(t):**280,10 euro/m<sup>2</sup>(t)**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), gizarte babeseko etxe., guztira:1.647.828,30 euro.

**5.1.3.- Babestutako etxebizitza tasatuak**

Etxebizitza tasatuetarako azalera etxebizitzetarako 3.303,00 m<sup>2</sup>(t)-koa da sestra gainean, 84,69 m<sup>2</sup>(t) eraiki eta 65,15 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri dituzten etxebizitza posibleen 39 unitatetarako guztira.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuak 2010eko azaroaren 3an babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruz emandako Aginduaren arabera, erkidegoko araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren (gaur egun babes publikoko etxebizitza



Dok. 3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

tasatuak) gehieneko salmenta prezioa jabetza osoan zehazteko oinarrizko prezioa honako hau da: 2.715,49 €/m<sup>2</sup>(t) erabilgarri.

Babestutako etxebizitza tasatuaren batez besteko tamainaren arabera gehieneko salmenta prezioa zehazteko ezarritako irizpideak aplikatuz, honako hauek dira emaitzak:

- 65,15 m<sup>2</sup>(t) erabilgarriko araubide tasatuko etxebizitzaren salmenta balioa:199.316,97 euro.
- m<sup>2</sup>(t) eraikiaren salmenta balioa:2.353,49 €/m<sup>2</sup>(t)c.

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

- $VRSu = (Vv / K) - Vc$
- $Vv =$  Salmenta balioa
- $K = 1,35$
- $Vc =$  Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

Loiolako Lorategi Hiria eremuan araubide tasatuko etxebizitzako 1 m<sup>2</sup>(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:  
 $VRSu = (2.353,49 / 1,35) - 913,50$   
 $VRSu = 829,83 \text{ €/m}^2\text{(t)}.$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. tasatua, m<sup>2</sup>(t): **829,83 euro/m<sup>2</sup>(t).**
- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. tasatua, guztira: 2.740.928,49 euro.

**5.1.4.- Hirugarren sektorea (beheko solairua).**

Hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasun urbanistikoa behe solairuan 6.000,00 m<sup>2</sup> (t)-koa da.

Eremuaren eraikigarritasuna kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa:

Tertiarioa beheko solairuan	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m <sup>2</sup> (t) s/r	€/m <sup>2</sup> (t)	Guztira €
	6.000,00	1.200,00	7.200.000,00

Eraikuntza balioa:

Tertiarioa beheko solairuan	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m <sup>2</sup> (t) s/r	€/m <sup>2</sup> (t)	Guztira €
	6.000,00	402,00	2.412.000,00

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa da.

Dok. 3. **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

.-Vv = Salmenta balioa

.-K = 1,40

.-Vc = Eraikuntza balioa (honako hauek gehitzearen ondorioa izango da: obraren exekuzio materialaren kostua, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta lanen zuzendaritzako profesionalen ordainsariak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

Hortaz, formula honi adierazitako balioak aplikatuz gero, honako hau da emaitza:

Beheko solairuko tertziarioaren 1 m<sup>2</sup>(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (1.200,00 / 1,40) - 402,00$$

$$VRSu = 455,14 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), beheko solairuko tertziarioa, m<sup>2</sup>(t):**455,14 euro/m<sup>2</sup>(t)**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), beheko solairuko tertziarioa, guztira:2.730.840,00 euro.

**5.1.5.- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioen laburpena.**

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. libreak, guztira: 19.997.005,94 euro.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), BPE soziala, guztira: 1.647.828,30 euro.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), BPE tasatua, guztira: 2.740.928,49 euro.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), hirugarren sektoreko erabilera (BS), guztira: 2.730.840,00 euro.

**Guztira: 27.116.602,73 euro.**

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioen laburpen honetan, ez da kontuan hartu sestra azpiko eraikigarritasuna.Nolanahi ere, sestra azpian aurreikusitako eraikigarritasunak lurzoruaren eragin balioa arestian aipatutakoa baino handiagoa izatea ekarriko luke.

**5.2.- Komunitateak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeari dagokion balio ekonomikoa.**

Azaroaren 28ko 11/2008 Legearen (Hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte hartzea aldatzekoa) artikuluko bakarraren arabera kalkulatu da hiri lurzoru finkatugabearen, urbanizazio finkaturik ez egoteagatik eta/edo nahikoa ez egoteagatik.

Haren estimazioa une hauetan honako hau da:

$$V \% 15 = 27.116.602,73 \text{ €} \times 0,15$$

**4.067.490,41 euro.**

Dok. 3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

---

**5.3.- Lurzoruaren balioa, urbanizazio kargak salbuetsita.**

Lurzoruaren eragin balioa honako hau da, urbanizazio kargak kendu ondoren:

.- Urbanizatutako lurzoruaren balioa orotara:	27.116.602,73 euro.
.- Komunitateak plusbalioetan (% 15) parte hartzearen balioa:	4.067.490,41 euro.
.- Jabegorako urbanizatutako lurzoruaren balioa (% 85):	23.049.112,32 euro.
.- Urbanizazio kargen kostu estimatua	14.633.740,79 euro.
<b>.- Urbanizatuko gabeko lurzoruaren balioa (Vs):</b>	<b>8.415.371,53 euro.</b>

5. atalean ezarritakoarekin bat etorrira, ondorio gisa, adierazi behar da eremuan proiektatutako hirigintza garapena ekonomikoki bideragarria dela. Gainera, sestra azpian aurreikusitako eraikigarritasunak, egungo ekonomia bideragarritasunaren analisirako kontuan hartu ez denak, lurzoruaren balioa handitzen eta jardueraren ekonomia eta finantza bideragarritasuna areagotzen lagunduko du.

Donostia, 2020ko maiatzaren 12a.

Sin.: Beñat López.  
Kudeaketa Ekonomiko, Balorazio,  
eta Aurrekontuetako teknikaria.

Sin.: Laura Muguerra.  
Programazio eta Kudeaketa Atalaren burua.

Sin.: David Rebollo.  
Programazio, Kudeaketa eta  
Lurralde Informazio Zerbitzuaren burua.  
[Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza].



## **DOKUMENTUA “4. PLANOAK”**



## **AURKIBIDEA**

### **I.- INFORMAZIO PLANOAK**

- I.1.– Jarduketa integratuko eremuaren kokapena eta kokalekua ..... e: 1/5.000
- I.2.– Gaur egungo egoera. Jarduketa integratuko eremuaren mugapena ..... e: 1/1.000
- I.3.– Jarduketa integratuko eremuaren mugapena ortoargazkian (2019ko urria) .....  
..... e: 1/1.000
- I.4.– Antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta beste elementu batzuk.....  
..... e: 1/1.000

### **II.- HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK**

- II.1.– "LO.01.1 Loiolako Lorategi Hiria" Egikaritze-Unitatearen mugapena..... e: 1/1.000
- II.2.–Zonifikazio xehatua (sestra-kotan)..... e: 1/1.000
- II.3.– Urbanizazio-obren proiektuaren eremuak ..... e: 1/1.000

### **III.- PARTZELARIOAREN PLANOAK**

- III.1.– Partzelarioa..... e: 1/1.000
- III.2.– Partzelarioa ortoargazkian (2019ko urria) ..... e: 1/1.000