

BEHIN BETIKO ONARPENA



**“IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” H.E.-KO “AAI.II13/IB.22” JARDUKETA INTEGRATUA
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA. DONOSTIA.**

2021 AZAROA

TALDE IDAZLEA:

- Jon Orue abokatua.
- Izaskun Larzabal Arkitektura eta Hirigintza Estudioa.
- Laguntzaileak: .-Endara Ingenieros Asociados, SL.: Urbanizazio aurreproiektua.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

AURKIBIDE OROKORRA

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

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

DOKUMENTUA “1. MEMORIA”

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

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.- IB.22 Infernua/El Infierno” H.E.-ko “AAI.II.13 exekuzio unitatea mugatzea.
- 3.2.- Hirigintza gauzatzeko araubide orokorra eta jarduketa sistema.
- 3.3.- Antolamenduz kanpo utzitako eraikinak, instalazioak eta erabilerak.
- 3.4.- Proposatutako hirigintza garapenaren eraginpean dauden oraingo erakinetan, etxebizitzetan eta horietan ezarritako jarduera ekonomikoetan jarduteko irizpideak.
- 3.5.- hirigintza eskubideak banatzeko eta adjudikatzeko irizpideak.
- 3.6.- Zuzkidura publikora bideratutako lurzatiak eta lurrak udalari lagatzeko programa.
- 3.7.- birkokatze eta lekualdatze programa.
- 3.8.- Zuzkidura publikoak eta urbanizazio obren lagatze epeak.
 - 3.8.1.- banatze proposamenen aurkezte epeak.
 - 3.8.2.- Uranizazio obrak gauzatzeko epeak eta orubeetan eraikitze epeak.
 - 3.8.3.- Urbanizazio obra eta zuzkidura publikoen lagatze epeak.

ERANSKINAK:

“I”: HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN LAUKIAK.

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

“III”: GERMAN HAYECK BLANCO HITZARMENA

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1.- SARRERA.

1.1.- Programaren aurrekariak eta xedea.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau egin da eremuaren jabeen gehiengoak sustatuta, Altuna y Uria S.A (20,80%), Amenabar Etxegintza Berria S.L. (20,85%) eta M^a Concepción Sorrondegui (3,45%) eta lurralde eremutat dauka “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” H.E.-KO “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratua izenekoa. Haren hirigintza antolamendu xehatua edo garapenekoa zehaztuta eta jasota dago “IB.22 Infernua/El Infierno” hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Moldaketan, behin behinean onartu zuena Donostiako Udaltzako 2020-eko irailaren 24-ean. Programa hau idazten den bitartean, dokumentua bere behin betiko onarpena iristearren zai dago.

Hori horrela, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek garatzen ditu gaur egun indarrean dauden hirigintza araubidea eta zehaztutako xehatuak, zehazki “AAI.II13/IB.22”, jarduketa integratuaren lurralde eremuan (aurretik aipatu den Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Moldaketak berariaz mugatua).

Garapenerako hirigintza antolamenduko dokumentu horretan zehazten dira “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” hirigintza eremuan aplikatu behar diren antolamendu xehatua eta hirigintza araubidea, eta mugatzen du, besteak beste, “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratua izenekoaren lurralde eremua: 54.140,00 m². Hala ere, eremu hori neurtu denean dokumentu hau egiteko –legez ezarrita dagoen ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) erreferentzia sistema geodesiko ofiziala erabilita–, emaitza 54.140,00 m² izan da, eta azalera hau da kontuan hartuko duguna Urbanizatzeko Jarduketa Programa honetan.

Beraz, aurretik esan den moduan, “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratua da dokumentu honi dagokion lurralde eremua.

Aurrekari horietatik abitatuta eta eremuaren jabeen gehiengoak sustatuta, (ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 157.artikuluaren arabera) honako urbanizatzeko jarduketa programa formulatu eta sustatzen da, zenbait aurreikuspenen artean, planteatutako hirigintza antolamenduarentzako exekuzio pribatu sistema ezarri eta zehazten duena.

Programaren helburua da arautzea eta antolatzea behin eta berriro aipatuko dugun “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratuaren garapena eta exekuzioa (“IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Moldaketan mugatutako jarduketa integratua), eta zehaztutako hauek egiten ditu:

“IB.22 Infernua/El Infierno” “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratua lurralde eremua exekuzio unitatea mugatzea; 54.140,00 m²-ko haren azalera jarduketa eremu integratuaren barruan dago, 66.161 m²-ko totaletik kanpo utzi baita IB.22.02 Gasolinera eta IB.22.03 Concesionario.

Azalera horri gehitu, lotu eta/edo atxiki behar zaio 967,10 m²-ko beste azalera oso bat, Jarduketa Integratuko Eremuaren mugen kanpoan kokatzen dena; azalera horretan sartzen dira; German Hayeck Blanco hitzarmena, eraikitzeke 483,55m²-ko eskubidearekin etxebizitza libre erabilerarako. IB.22 Infernua/El Infierno” eremuan. (hitzarmena III eranskinean atxikitzen da)

Eremuaren aurreikuspenak gauzatzea ahalbitzeko beharrezkoak diren beste kanpo lursailak gauzatzea aurreikusten den biribildune berriaren obrak eragindakoak izango dira.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

Hala, dagokigun hirigintza antolakuntzaren exekuziotik eratorritako irabazien eta kargen berdinbanaketari eta/edo banaketari dagokionez “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” exekuzio unitateari lotutako azalera osoa 55.107,10 m²-koa da.

- Ekintza integratuaren mugaketa eta bilketa gauzatze unitate bakar batean.
- Banatze proposamena aurketzeko epeen zehaztea.
- Jarduketa sistema: exekuzio pribatua, kontzertazio sistema bidez, ekintza unitatea gauzatzeko.
- Egin beharreko urbanizazio lanak eta haien gutxi gorabeherako kostua definitzea.
- Urbanizazio eta eraikuntza lanak noiz egingo diren azaltzen duen programa zehaztea.
- Udalarentzako lagatzeak izan daitezkeen orubeen kokaleku proposamena, urbanizazio edo bestelako kargetatik libre, hirigintza ekintzak sortutako etekinen partizipazio kontzeptuan.
- Birkokatze programa
- Urbanizazio obra lagatze epeak, orube eta zuzkidura publikoenak.
- Bideragarritasun ekonomiko eta finantzariaren azterketa, ekintzaren objektu diren eskubide eta ondare guztien balioarekin.

Dokumentuari Tokiko Gobernu Batzarrean, 2021eko martxoaren 25ean Donostiako Udalean egindako saioan hasierako onarpena eman ondoren eta ekainaren 4an amaitu zen jendaurreko erakusketarako epean bi alegazio jaso ziren.

Ondoren eta epez kanpo, 2021eko urrian bi alegazio berri helarazten zaizkio talde idazleari eta erantzuna ematen zaie.

Dokumentu bateratu honetan, jasotako alegazioen guztien erantzunak eta udal txosten desberdinen argibide-zuzenketak biltzen dira, behin betiko onarpenerako.

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.

Talde idazlea:

sustatzailea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

- * 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 lurzorua 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, lurzoria ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa.

Gainera, kontuan hartu dira antolamendu xehatua ezarritako zehaztapenak eta hirigintza araubidea, zeinak, “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratuari dagokionez, behin betiko onartu den “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Moldaketa dokumentuan jaso diren.(GAO 10. zk., 2016ko urtarrilaren 18a).

1.2.2.- Erreferentziako hirigintza araubidea.

Adierazi dugun bezala, “AAI.II.13/IB.22” eremurako oinarriko hirigintza araubidea eratzen dute indarrean dauden egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko dokumentuek (2010eko Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta IB.22 Infernua/El Infierno Hiri Antolamenduko Plan orokorraren moldaketa), jarduketa integratuko eremuan aplikatzen direnak.

Hori horrela, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honi dagokio “AAI.II13/IB.22”, 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: German Hayeck Blanco Hitzarmena.

1.3.- Urbanizatzeko Jarduketa Programaren eduki formala.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau bat dator indarrean dagoen hirigintza legeriak
Talde idazlea: sustatzailea:

1. DOK MEMORIA

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 “AAI.II13/IB.22” jarduketa integratuko eremuaren garapena eta exekuzioa arautzen dituzten zehaztapenak.

A.A.I.II.13-rako Plan Orokorren Moldaketak 46.025,00 m²/(t) aurreikusten ditu, etxebizitza garapen berrietarako, eta 9.975,00 m²/(t) garapen tertziarioetarako.

Orokorrean, Plan Orokorren Moldaketak bilatzen dituen helburuak honakoak izango dira:

.- Xabier Lizardi kaleari jarraitasuna eman, Bernardo Estornes L-tik hasita, Errotaburuko auzoa zeharkatzen duen ardatz nagusia izanik alde batetik bestera, baina egun zaku fondo batean bukatzen dena. Proposatutako antolamendu berriarekin, kale honek jarraitasuna izango du eta lotura zuzena Zubiberri bidearekin, Zuatzura igotzen dena, bai eta Plangintza Orokorrak planteatzen duen biribilgunearekin, Tolosa etorbideko bidegurutzearekin, zeinetik GI-20 eta GI-21 errepide foraletara sar daitekeen.

.- Añorgako erreka berreskuratu eta balioan jartzea planteatutako birsortze eta hirigintza birkualifikatzearen testuinguruan, uholdeak saihestu eta ekiditeko beharrezkoak diren ekintzak kontutan hartuz. Materia honetan, erreka berreskuratzea proposatzen da, lurperaturik dagoen zatia azaleratuz, honi trazadura berria emanez, antolamenduarekin bat datorrena, beharrezko ezaugarri hidraulikoekin.

.- Erreka jarraitzen duen parke lineala sortzea kilometro erdi baino gehiagoko luzerazekin, ia laua bere osotasunean. Egun dagoen zuhaitz masaren bukaera bezala izango da parke hau, GI-20 errepide foralaren artean eta antolamendu berriaren artean pantaila akustiko moduan.

.- Eremuan gelditzen diren eraikinen eraispena. Hauetatik gehienak ez dute erabilerarik eta egoera txarrean daude mantenduak.

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

Zehaztapen juridiko-urbanistikoetan, (i) zehaztu eta mugatu egiten da “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” H.E.-KO “AAI.II13/IB.22” exekuzio unitatea – zeini kanpoko lursail batzuk eransten zaizkion (German Hayeck Blanco hitzarmena) zeintzuk biltzen diren karga eta etekinen banatzeari dagokionez (ii) ekintza pribatu erregimena ezartzen da, kontzertazio

Talde idazlea:

sustatzailea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

sistema bidez, hirigintza garapenerako (iii) antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta azpiegiturak zerrendatu, (iv) antolamenduz kanpoko eraikinen eskubideei erantzun emateko irizipide eta baldintzak ezartzen dira, birkokatze eta lekualdatze eskubideak barne, bai eta dagozkien dirusariak bertan zeuden ekinza ekonomikoei (v) Eraikuntza eta urbanizazio lanen gauzatze eta kudeatze prozesuaren programa tenporala proposatzen da, (vi) eragindako ondareen jabeen zerrenda egiten da, eragindako orubeen neurketa eta azalerarekin, ondorengo banatze dokumentuan hauek doitu daitezkeelarik, eta azkenik (vii) ekinza unitatea mugatzen da.

Bestetik, zehaztaperen tekniko-urbanistikoek jasotzen dute "IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO" H.E.-KO "AAI.II13/IB.22" exekuzio unitatea urbanizatzeko aurreproiektua" dokumentuak adierazitakoa, baita eremua behar bezala urbanizatzeko eta proposatutako zehaztaperen ulertzeko beharrezkoak diren gainerako proiektuek adierazitakoa ere; hori guztia, lurzorua eta hirigintzaren legerian ezarritakoa betetzeko.

"2. Urbanizazio Aurreproiektua" dokumentua osatzen dute "IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO" H.E.-KO "AAI.II13/IB.22" exekuzio unitatea urbanizatzeko aurreproiektua" dokumentuak, Endara Ingenieros Asociados SLk eginikoa, 2020ko 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 zehaztaperenak, 2. dokumentua osatzen duen Urbanizazio Aurreproiektuaren planoekin batera.

2.- EGUNGO EGOERA.

2.1.- Jarduketa Integratuaren lurralde eremua.

.- "IB.22 Infernua/El Infierno"-ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Moldaketaren irizpideen arabera, lursail hauek osatzen dute "AAI.II13/IB.22" jarduketa integratuko eremua:

.- "IB.22 Infernua/El Infierno"- hirigintza eremuaren lursailek, hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik, (IB.22.02 eta IB.22.03 Gasolindegi eta Konzesionarioaren partzelak salbu)

.- "IB.22 Infernua/El Infierno"- hirigintza eremutik kanpoko lursailek, hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuak urbanizaziorik ez edukitzeagatik edo nahikoa urbanizaziorik ez edukitzeagatik. German Hayeck Blanco hitzarmena: karga eta etekinen banaketari dagokionez.

.- Eremutik kanpoko orubeak, biribilgune berria gauzatzeko beharrezkoak direnak (hauek ez dira azalera batuketan sartzen)

Talde idazlea:

sustatzailea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

Aipatutako jarduketa integratuko eremuaren azalera 54.140,00 m²-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.

2.2.- Eremuaren egungo ezaugarriak.

“IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” H.E.-KO “AAI.II13/IB.22” exekuzio unitatea lehenik aipatutako eremua hartzen du eta bere kokapena kokapen planoan adierazten da.

Eremu hau bi barrera fisikoren artean kokatzen da, lehen mailakoak, hauek GI-20 errepidea (Bilbao Behobia Autobidea zena) eta Tolosako etorbideko azkeneko tartea.

Bere mugak hurrengoak dira:

Iparraldetik, errotaburuko auzoarekin eta eraikidako dorreekin.

Ekialdetik, zuzenki eta kurban Tolosa etorbidearekin.

Hegoaldetik, Zuatzuko loturarekin era irregularean.

Mendebaldetik, lerro poligonalean, lau tarteetan, GI-20 errepide foralarekin, honen magalarekin, eta Errotaburuko auzoko ibilbidearekin, Xabier Lizardi kalea bezala izendatua.



Egungo egoera

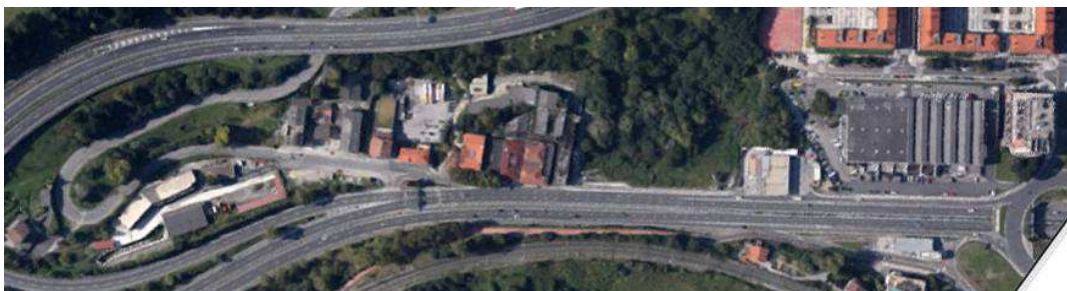
Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA



“IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” H.E.-KO “AAI.II13/IB.22” eremuaren mugatzeak 54.140,00 m²-ko azalera du, (ETRS89 koordenatu sistemaren arabera).

Aipatutako eremutik at, eremutik kanpo baina honi lotutako orube batzuk proiektu honen eragina jasaten dute, hortaz proiektu honi erantsita eta mugatuta gelditzen dira, hauei Donostiako Udalak hitzarmenean jasotako eraikigarritasuna eskaintzen dielarik.

German Hayeck Blancoren jabetza duten orube batzuk dira, Tolosako etorbidean kokatuak, eta ekintza integratu honi lotutakoak, honi erantsiak gelditzen direlarik kudeaketan parte hartuz, 967,10m²-ko azalarekin, “I.2 Egungo Egoera” planoan adierazten direlarik. Orube hauek bere lau aldeetatik mugatzen dute Tolosako etorbidearekin.

Honi dagokionez, 2019-ko azaroaren 12-ko Gobernuko bilkuran onartutako expropiatze hitzarmenean kontutan hartzen da, honen bidez, gainazaleko 483,55m²(t)-ko etxebizitza librerako eraikigarritasuna eskainiz.

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.

Eremua ibilbide sistemagatik nabarmentzen da, zeinen menpe dagoen, eta hain zuzen ere N1 errepidearekiko, egun Zubiberri bide bezala izendatua, eta zeinetatik egun oraindik zati nahiko gelditzen diren, erabileran batzuk, egun dauden industrietara iristeko. Eremuak ondorengo eraikuntza, orube eta elementuak biltzen ditu:

- Hutsik dagoen orubea, beheraka, Gasolindegia eta Oramil S.A. lantegiaren artean kokatua, bai eta Añorgako errekaen artean. Bere kota orube gehiengoan +6,50 da.
- Lerrokatutako eraikin multzoa, , Zubiberri bidea 2-4-6-8 eta 10, hurrengoak osatuta: Oramil S.A., Ozcariz S.A. eta elkartutako 3 eraikin, Gipuzkoako Foru Aldundiaren jabetzakoak, +9,00 eta +10,00 koten artean finkatuak.
- Zubiberri bideko etxebizitza eraikina, 12-14 zenbakidunak, PESA eta Zubiberri bidea 10

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

artean kokatua, +8,78 kotan finkatua.

- PESA enpresaren egoitza zaharra hartu zuen orubea Zubiberri 16 zenbakian, +9,00 kotan finkatua.
- Transportes La Gipuzkoana eta Citroen orubeak, Zubiberri 18 eta 20 artean kokatuak, +9,50 eta +10,50 koten artean finkatuak, bere atzekaldeak gorantzko zenbait mailatan okupatuta.
- Zubiberri bideko magala, zenbaki eta eraikinik gabe, era naturalean.
- Zubiberri bidea eta Tolosako etorbide arteko orubeetan kokatutako Gipuzkoako foru aldundiko makineri eta laborategi parkea, orube ia horizontalean kokatua +10,50 eta +13,00 koten artean finkatua bere hegoaldeko partean.
- Iberdrolaren transformadorea.
- Añorgako erreka, estali gabe Zubiberri 10 eta 12 artean, eremua eki-hegoaldetik ipar-mendebalderantz zeharkatuz bere bideratzeraino Xabier Lizardi kalean.
- Errekatik GI-20 errepide foraleraino gelditzen diren orubeak, magalean, %58-ko bataz besteko maldarekin, eremu nahiko lau bat dutelarik Oramil S.A.-ren orubeetan, sakabanatutako eraikuntzaz okupatua.

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:.- En el número nº 2 la Calle Zubiberri, se encuentran las antiguas instalaciones de la empresa Plásticos Oramil, actualmente sin actividad.

- .- OISA S.A. enpresak elektrizitate material bildegi bat du erabileran Zubiberri 4 zenbakian.
- .- kalearen 7 zenbakian ibilbide sailari erantsitako Gipuzkoako Foru Aldundiaren Makineri parkea kokatzen da, zeinetan 5 eraikin biltzen diren, aldagela, laborategi, garaje (2), tailer, eta soldadura tailerreizuzendua.
- .- 7 bis zenbakian IBERDROLA S.A.-ren transformadore bat gordetzen duen eraikin Txiki bat kokatzen da.
- .- Kalearen 8 zenbakian (Gipuzkoako Foru Aldundiaren eraikinetako bat da) Kultura sailak eraikina erabiltzen du biltegi edo gordailu bezala, Beste bi eraikinak, 6 eta 10 zenbakidunak, Foru administrazioarenak direnak baita, hutsik daude.
- .- Kalearen 12 zenbakian etxebizitza eraikin bat kokatzen da, zeinetan 4 etxebizitza daude erabileran. 14 zenbakian berriz beste etxebizitza bat dago.
- .- 16 zenbakian aktibitate gabeko eraikin bat dago (PESA-ren aintzinako azpiegiturak)
- .- 18 eta 20 zenbakietan zenbait eraikuntza daude, guztiak aktibitate gabeko.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URUA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

3.- ZEHATZAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK.

3.1.- " AAI.II.13 del A.U IB.22 Infernua/El Infierno " eremuaren eta exekuzio unitatearen mugatzea.

Lehen esan bezala, AAI.II.13 jarduketa integratua Donostiako HAPOaren Aldaketa dokumentuan dago mugatuta, H.A.ri dagokionez. "IB.22 INFERNUA – El infierno", 55.107,10 m² -ko azalera duena, da urbanizatzeko jarduketa-programa honen esparrua. (German Hayecken kanpoko lursailen 967,10m² barne)

Egitura antolamendurako dokumentuan jasotako aurreikuspenekin bat, honako Programan Jarduketa Integratuaren eremu osoa Exekuzio Unitate bakarrean biltzen da, hau guztia Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigitzaren Ekainaren 30-eko 2/2006 legearen 144 artikulua aipatutakoarekin bat.

Egikaritze-unitateak 54.140,00 m²-ko azalera hartzen du, eta German Hayecken kanpoko lursailen 967,10m² gehitzen zaizkio.

Nahiz eta Exekuzio Unitate honetatik kanpo egon, honi atxikituta gelditzen dira 967,10 m², German Hayeck Blanco-ren jabetza zirenak, egun garraibide bezala erabiltzen direnak. Hau guztia Udal Administrazioak eta interesatuak sinatutako hitzarmenarekin bat, Bertako Gobernu Bilkurak 2019-11-12-ko datarekin onartua. Indarrean dagoen dokumentu hortan adierazitakoarekin bat, aipatutako lurzoru horiei etxebizitza liberako 488,55 m²/(t)-ko eraikigarritasuna onartu egiten zaie.

Exekuzio unitate honetatik kanpo dauden baina plangintzaren aurreikuspenak gauzatzeko beharrezkoak diren beste lurzoru batzuk biribilgune berria eraikitze eragindako kanpo lurzoruak dira.

Exekuzio Unitatea "U.E. AAI. II.13/IN.01" izendatzea pasatzen da eta "II.1 Exekuzio Unitatearen Mugaketa" planoan islatzen da grafikoki.

3.2.- Hirigintza gauzatzeko araubide orokorra eta jarduketa sistema.

Aurreko atalean aipatu bezala, Exekuzio Unitatean bildutako lurzoruaz gain, biribilgune berria gauzatzeko eragindako kanpo lurzoruak atxikitu egiten zaizkio Exekuzio Unitateari urbanizazio lanen gauzatze bezala.

Hitzarmenak kontutan hartutako lurzoruak dagokienez (German Hayeck Blanco-ren jabetza izan zutenak) hauek ere Exekuzio unitateari lotu eta atxikitu egiten zaizkio, bai urbanizazio lanen gauzatzeari dagokienez, bai eremuaren onura eta kargei dagokienez.

Jarduketa sistema zehazteari dagokienez, eta plangintzaren helburuen beharbezalako betetzea kontutan harturik, Exekuzio epeak, baliabide ekonomiko-finantziariak eta bai lurzoruaren jabetza duen gehiengoak, (Altuna y Uria S.A, Amenabar Etxegintza Berria S.L eta M^a Concepción Sorrondegui) - enpresa sustatzaileak -, bai Udal Administrazioak dituzten kudeaketa ahalmena kontutan harturik, Kontzertazio bidezko Exekuzio Pribatuaren sistema ezartzen da.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

3.3.-Antolamenduz kanpoko eraikuntza, azpiegitura eta existitzen diren erabilerak.

A.U. “IB.22 INFERNUA – EL INFIERNO-ri zuzendutako DONOSTIAKO HAPO-AREN MOLDAKETAREN dokumentuaren 4.2 “EXEKUZIO URBANISTIKORAKO BALDINTZAK” – “ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK” plano normatiboan jasotzen dira Jarduketa Integratuaren barne dauden eraikuntzak, eta aldi berean Exekuzio Unitatean noski, zeintzuk, ezarritako antolamenduarekin bat ez datozenez, antolamenduz kanpo izendatzen diren.

Hurrengoak dira, hain zuzen:

- Zubiberri 2 bidean egun dauden eraikuntzak (PLASTICAS ORAMIL azpiegitura ohiak)
- Zubiberri 4 bidean egun dagoen eraikuntza (OISA S.A.-ren azpiegiturak, material elektriko biltegia.)
- Zubiberri 6, 8 eta 10 bidean egun dauden eraikuntzak (biltegia eta Zapatariren Kamineroen etxe ohia, Gipuzkoako Foru Aldundia)
- Zubiberri 12 eta 14 bidean egun dauden etxebizitza eraikuntzak.
- Zubiberri 16 bidean egun dauden eraikuntzak (PESA-ren azpiegitura ohiak)
- Zubiberri 18, 20 eta 22 bidean egun dauden eraikuntzak (Zenbait tailer eta aktibitateen azpiegitura ohiak)
- Zubiberri 7 bidean egun dauden eraikuntza eta azpiegiturak (Zapatariren Makineri parke eta laborategiak, Gipuzkoako Foru Aldundia)
- Zubiberri 7 bis bidean egun dagoen eraikuntza txikia (IBERDROLA S.A.-ren transformazio zentrua)

Aipatutako plangintza dokumentuak finkatutako antolamenduaren gauzatzeak, aipatutako eraikuntza eta azpiegiturak eraistea dakar, bai eta bere jabeek horregatik behar bezalako kalteordainak jasotzea ere, hauek Azterkea Ekonomiko-Finantziarian ezartzen direlarik, bere behin betiko adierazpena ondorengo Exekuzio Unitatearen birpartzelazio proiektuan islatu eta zehaztuko delarik.

Beste alde batetik, ondoren jasotzen den atalean, kasu bakoitzean jarraituko diren irizpideak jasotzen dira.

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

Onura eta kargen ekidistribuzio erregimenean gehitutako lurren balorazioa, Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 40. Artikuluan eta Lurzoruaren Legearen Balorazio Erreglamendua onartzen duen Urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 27.artikuluan jasotakoaren arabera egingo da.

Beste alde batetik, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzaren Ekainaren 30-eko 2/2006 legeren hirugarren ataleko bigarren disposizio adizionalean aipatu bezala, jarraitu beharreko arauak zehazten dira baldin eta expropiazioetik at eta gauzatze sistema publikotik at kudeatzen diren Exekuzio unitateetan etxebizitzaren legezko okupatzaileak edota funtzionamenduan dauden jarduera ekonomikoak badaude, baina plangintzarekin bat ez

Talde idazlea:

sustatzailea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^o C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

datozenez.

Lehen aipatu bezala, eremuan dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpokotzat jo dira Plangintza Orokorraren moldaketagatik, hortaz eraitsi beharko direlarik.

Ohiko bizitoki diren etxebizitzak legezko okupatzaileei dagokienez, birkokatze eskubidea izango dute, bere apartazioaren arabera, birpartzelatze edota eraikinaren jabetzaren mugatze horizontalean, zeintzuk etxebizitza librerako 90m² baino gutxiagoko eraikigarritasunen esleipendun direnak.

Birkokatze eskubidea interesatuen eskura Eusko Jaurlaritzak onartutako araudiak ezarritako balioan babeseko etxebizitza bat jarritz materializatuko da, bere beharren araberrako azalera duena, ohiko etxebizitzak zuen jabetza erregimen berdinean, sustatzaile eta interesdunen artean libreki adostutakoaren kalterik gabe.

Eremuan etxebizitza sozialak aurreikusten direnez, birkokatze eskubidea bertako etxebizitzak legezko okupatzaileen esku honako etxebizitzak jarrita materializatuko da. Birpartzelazio proiektuak ezarriko du zein eraikinetan gauzatuko diren, eraikinaren gain ezarritako benetazko karga bezala jasoz.

Beste alde batetik, eraikin berrien gauzatzea bateragarria ez denez bertako eraikin eraistearekin, behin betiko birkokatzea gauzatzen den bitartean, bertako etxebizitzak legezko okupatzaileen bitarteko birkokatze bat artikulatuko da. Ozcariz argiztapen elektrizitate biltegiaren azpiegiturei dagokienez, hitzarmenean ezarritakoarekin bat etorriko da.

Funtzionamenduan dauden jardueri dagokienez, beti ere beharbezalako jardura lizentziak dituztelarik, bere lekualdatzea toki berrira (atal hontan hurrengoak bilduz: lekualdaketa, geldiaraztea, azpiegitura lekualdatuezinak, etekinik gabeko epea...) urbanizazio karga izaera izango du.

Nolanahi ere, Exekuzio Unitatearen ondorengo eta derrigorrezko Birpartzelazio Proiektuari dagokio dagozkion kalte-ordainen definizio zehatza eta justifikazioa.

Aipatutako aurreikuspenekin bat, jarraian kasu bakoitzean ikusiko diren irizpideekin lotuko zaizkio.

3.5.- Hirigintza eskubideen esleipen eta banatzerako irizpideak.

Hirigintza eskubideen banatze eta esleipenean, bere materializazioa ondorengo Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko delarik, kontutan hartuko diren irizpideak ondorengoak izango dira:

.- Jabeen eskubidea hauekako bakoitzak ekartzeun duen orubearekin bat etorriko da era proportzionalean. Salbuespen bakarra German Hayeck Blancori dagokio, (kasu honetan biltzen diren baldintzak lehenengo ataletan aipatuak izan dira) zeini etxebizitza librerako 488,55 m²/(t) onartu eta esleituko zaizkio.

.- Donostiako Udalari Exekuzio Unitatearen eraikigarritasun ponderatuaren %15-a esleituko zaio, urbanizazio kargaz libre, ekintza urbanistikoak sortutako plusbalioetan duen komunitate partehartzearen kontzeptu bezala.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

3.6.- Donostiako Udalari laga beharreko orubeen eta hirigintza eraikigarritasunaren kokatze proposamena, ekintza urbanistikoak sortutako plusbalioetan duen komunitate partehartzearen kontzeptu bezala.

Bere behin betiko zehaztapena ondorengo birpartzelazio proiektuan gauzatuko delarik, Udal Administrazioari dagoziko eskubideak materializatu egingo dira hirigintza eraikigarritasun bezala babes Publikodun etxebizitzak jasoko dituzten partzeletan (a.30.3 eta a.30.2)

3.7.- Birkokatze eta lekualdatze programak.

Bildu den informazioarekin bat, zeintzuk jasoko dituzten eskubideak ondorengo birpartzelazio proiektuak behin betiko zehaztuko dituelarik, 3.a) Atalaren bigarren dispozizio adizionalan aipatutakoarekin bat, ondoren zerrendatuko dira etxebizitzaren okupatzaileak eta eraikinen jarduera ekonomikoak, zeintzuk plangintza honekin bateraezinak direlarik, birkokatu edota lekualdatuko direnak.

.- Zubiberri 4 bidea: OISA S.A.-ren azpiegiturak – material elektriko biltegia. Jardueraren jabea: Ozcariz Iluminación S.A.

.- Zubiberri 8 bidea: Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Atalaren Biltegia.

.- Zubiberri 7 bidea: Gipuzkoako Foru Aldundiko Makineri Parkea, bide azpiegituren atalari lotutakoa.

.- Zubiberri 7 bis bidea: IBERDROLA S.A.-ren transformazio zentrua.

.- Zubiberri 12 bidea:

- 1. Eskubia etxebizitza : Miren Jaione Larrarte Graña.
- 2. Eskubia etxebizitza : José M. Larrarte Graña.
- 2. Ezkerra etxebizitza : Iñigo Ander Hueso. (eraikinean bizi dela egiaztatu beharko du, ez bait dago honen probarik)

3.8.- Urbanizazio lanen eta dotazio publikoen lagapen epeak.

3.8.1.- Berdinbanatzearen proposamena aurkezteko epeak.

Indarrean dagoen legediak ezartzen dituen aurreikuspenekin bat kontzertazio bidezko sistemari dagokionez, hurrengo egutegia finkatzen da:

.- Donostiako Udaletxean lurzoruaren jabetzaren %50 baino gehiagoren jabe direnen Kontzertazio Hitzarmenaren proposamenaren aurkezpena: hilabete 1 honako programaren behin betiko onarpenaren argitaratze aurrera kontatzen hasita.

.- Kontzertazio Bilkuraren osatzea idatzi publikoan, bai eta honen kopia baten aurkezpena udal egoitzan bere onarpenerako: hilabete 1, Kontzertazio Hitzarmenaren sinaduratik aurrera kontatzen hasita.

.- Donostiako Udaletxean Exekuzio unitateko Urbanizazio proiektuaren aurkezpena bere tramitazio eta hasierako onarpenerako: 2 hilabete, Bilkuraren izen emate aurrera Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintza Erakunde kolaboratzaileen Erregistroan.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

.- Birpartzelazio proiektuaren aurkezpena hasierako onarpenerako Kontzertazio Bilkuraren barne: 2 hilabete, Bilkuraren izen emateetik aurrera Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintza Erakunde kolaboratzaileen Erregistroan.

.- Birpartzelazio proiektuaren aurkezpena Donostiako Udaletxean behin-betiko onarpenerako: hilabete 1, informazio publikorako epea amaitu eta gero.

.- Birpartzelazio proiektuari dagozkion udal txostenak prestatzea: hilabete1, dokumentua aurkeztu eta hala badagokio, formulatu diren alegazioak.

3.8.2.- Urbanizazio lanen epeak eta orubeen eraikitzerako epeak.

Aurreikusitako jardueren izaera dela eta, gauzatu beharreko edozein eraikuntza edo urbanizazio lan fase bakar batean gauzatu dadin proposatzen da, zeinetan aldi berean eraikuntza eta urbanizazioa gauzatu diren. Horretarako 4 urteko epea finkatuko da, Urbanizazio proiektuaren behin betiko onarpenetik kontatzen hasita.

3.8.3.- Urbanizazio lanen eta dotazio publikoen lagapen epeak.

Lehen aipatutako epearen barne, Donostiako Udalari lagatuko zaio, eta honengandik jaso, bai urbanizazio lanak, bai eta dotazio publikoenak, bertan eraiki beharrekoak, plangintza orokorraren moldaketak lagatuko dituela aurreikusten duelarik, programa hau erreferentzi markotzat hartzen delarik.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

“I” ERANSKINA

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN KOADROAK.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI OROKORREN KOADROAK

EZAUGARRI OROKORRAK

A.U "IB.22 Infernua/El Infierno"-aren AAI.II.13 Jarduera Integratuaren eremuan dauden orube guztiak sailkatuta eta kategorizatuta daude Hiri lurzoru finkatu gabe bezala kontsolidatutako urbanizazio nahikoa ez izateagatik.

A.U "IB.22 Infernua/El Infierno"-aren AAI.II.13 eremuaren azalera 55.107,10m² (54.140m² + 967,10 m² German Hayecken kanpoko lursailetatik).

ERABILERA XEHATUKO EREMUAK		azalera [m ²]
a.30.1 (etxebizitza)	Etxebizitzarako eraikuntza irekia "a.30" (etxebizitza libreak)	4.452 m ²
a.30.2 (etxebizitza)	Etxebizitzarako eraikuntza irekia "a.30" (Tasatu bereziak)	1.607 m ²
a.30.3 (etxebizitza)	Etxebizitzarako eraikuntza irekia "a.30" (BOE sozialak)	2.549 m ²
	Bizitegi erabilerarako lurzatieen subtota	8.608 m²
b.20.1 (terziarioa)	Tertziarioa "b.20"	4.072 m ²
	Tertziarioarako lurzatieen subtota	4.072 m²
g.00 (komunitate ekipamendua)	Komunitate ekipamendu partzela "g.00"	925 m ²
	Komunitate ekipamendurako lurzatieen subtota	925 m²
e.10 (hiri bideak)	Bide komunikazio sarea	15.618m ²
	Bideen eta oinezko eremuen subtota	15.618m²
f.10.1 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	9.575 m ²
f.10.2 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	7.371m ²
	f.10 hiri espazio librearen subtota	16.946m²
f.20.1 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	382 m ²
f.20.2 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	778 m ²
f.20.3 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	598 m ²
f.20.4 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	3.626 m ²
f.20.5 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	268 m ²
	f.20 hiri espazio librearen subtota	5.652m²
f.30.1 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	911 m ²
f.30.2 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	1.408 m ²
	f.30 hiri espazio librearen subtota	2.319m²
A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"AREN AA.II.13-REN TOTALA		54.140 m²

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^o C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

AAI.II.13-ren ZONAKATZE OROKORRA

.....AZALERA.....ERAIKIGARRITASUNA

* "A.30/IB.22" Gunea (Etxebizitzarako eraikuntza irekia)	13.822 m2	
ETXEBIZITZA		46.025m2(t)
TERTZIARIOA BEHE SOLAIRUAN		1.845m2(t)
* "B.20/IB.22" Gunea (tertzarioa)	28.442m2	8.130m2(t)
* "E.10/IB.22" Gunea (hiri bideak S.O.)	4.946m2	
* "F.10/IB.22" Gunea (espazio libreak S.O.)	6.005m2	
* "G.00/IB.22" Gunea (Komunitate ekipamendua)	925m2	1500m2(t)
<hr/>		
* TOTALA	54.140 m2	

AAI.II.13-ren ZONAKATZE XEHATUA GAINAZALEAN

	AZALERA	ETXEBIZITZA ERAIK.	ERAIK. TERTZIARIO	EKIP. ERAIK.	DOT. ERAIK.
* a.30.1 (Etxebizitzal)	4.452 m2	27.615m2(t)	1.845m2(t)	3.485m2(t)	
* a.30.2 (Etxebizitzal)	1.607 m2	9.205m2(t)		1.390m2(t)	
* a.30.3 (Etxebizitzal)	2.549 m2	9.205m2(t)		2.130m2(t)	
<hr/>					
* b.20.1 (tertzarioa)	4.072 m2		8.130m2(t)	1.370m2(t)	
<hr/>					
* e.10 (hiri bideak)	15.618m2				
<hr/>					
* f.10.1 (espazio lokal librea)	9.575 m2				
* f.10.2 (espazio lokal librea)	7.371m2				
<hr/>					
* f.20.1 (espazio lokal librea)	382 m2				
* f.20.2 (espazio lokal librea)	778 m2				
* f.20.3 (espazio lokal librea)	598 m2				
* f.20.4 (espazio lokal librea)	3.626 m2				
* f.20.5 (espazio lokal librea)	268 m2				
<hr/>					
* f.30.1 (espazio lokal librea)	911 m2				
* f.30.2 (espazio lokal librea)	1.408 m2				
<hr/>					
* g.00 (komunitate ekip.)	925m2				1.500 m2(t)
<hr/>					
* TOTALA	54.140 m2	46.025m2(t)	9.975m2(t)	8.375m2(t)	1.500m2(t)

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mº C. SORRONDEGUI

AAI.II.13-AN HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

*** ETXEBIZITZA ERABILERA AAI.II.13-AN** **46.025m₂(t)**

. garapen berriak 46.025m₂(t)

*** ERABILERA TERTZIARIOA AAI.II.13-AN**
9.975m₂(t)

*** TOTALA (ERABILERA NAGUSIAK) AAI.II.13-AN** **56.000m₂(t)**

. garapen berriak 56.000m₂(t)

DOTAZIO PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNAK

***KOMUNITATE EKIPAMENDU ERABILERA** **8.375m₂(t)**

. garapen berriak 8.375m₂(t)

DOTAZIO ALOJAMENDUEN ERAIKIGARRITASUNA **1.500m₂(t)**

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA DUTEN LURZATI ANTOLATUEN EZAUGARRIAK

a.30.1 PARTZELA

a.30.1/IB.22.01 PARTZELA	Partzelaren azalera	4.452 m2
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna m2(t)
Sestra gainean	Promozio libreko etxebizitza EL	27.615m2(t)
	Erabilera komertziak tertziarioa	1.845m2(t)
	Ekipamendu dotazionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	3.485m2(t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		32.945m2(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian (4 soto solairu arte)	25.388m2(t)
Sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna orotara		25.388m2(t)

a.30.2 PARTZELA

a.30.2/IB.22.01 PARTZELA	Partzelaren azalera	1.607 m2
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna m2(t)
Sestra gainean	Etxebizitza tasatu berezia ETRB	9.205m2(t)
	Ekipamendu dotazionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	1.390m2(t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		10.595m2(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian (4 soto solairu arte)	7.708m2(t)
Sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna orotara		7.708m2(t)

a.30.3 PARTZELA

a.30.3/IB.22.01 PARTZELA	Partzelaren azalera	2.549 m2
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna m2(t)
Sestra gainean	Babes etxebizitza soziala BSE	9.205m2(t)
	Ekipamendu dotazionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	2.130m2(t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		11.335m2(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian	10.196m2(t)

Talde idazlea:

sustatzailea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

	(4 soto solairu arte)	
Sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna orotara		10.196m2(t)

b.20.1 PARTZELA

b.20.1/IB.22.01 PARTZELA	Partzelaren azalera	4.072m2
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna m2(t)
Sestra gainean	Eraikigarritasun tertziario berria	8.130m ² (t)
	Ekipamendu dotzionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	1.370m ² (t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		9.500 m2(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian (4 soto solairu arte)	13.088m ² (t)
Sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna orotara		13.088m²(t)

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
 IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
 ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
 AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
 M^º C. SORRONDEGUI

“II” ERANSKINA

ORAINGO ERAIKINEN ETA LURREN EGOERARI BURUZ DAGOZKION KOADROA

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

"IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO" H.E.-KO "AAI.II13/IB.22" JARDUKETA INTEGRATUA
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA. DONOSTIA.-BEHIN BETIKO ONARPENERAKO
DOKUMENTUA

1. DOK MEMORIA

A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"-AREN A.A.I.II.13-AREN JABEEN KOADROA

PARTZELA	AZALERA (m2)	TITULARRA	HELBIDEA	MOTA
P1	312	Donostiako Udala	Tolosa etorbidea	
P2	162	Donostiako Udala	Tolosa etorbidea	
P3	248	Altuna y Uria	Tolosa Etorbidea Z/G	
P4	11.012	Altuna y Uria	Tolosa Etorbidea 913	
P5	4.155	Amenabar Etxegintza Berria SL	Zubiberri kalea 2	
P6	1.192	Amenabar Etxegintza Berria SL	Zubiberri kalea 903	
P7	600	Bolsaire SL	Zubiberri kalea 4	
P8	1.661	Gipuzkoako Foru Aldundia	Zubiberri kalea 6-8-10	
P9	327 (*)	Jabe komunitatea	Zubiberri kalea 12-14	
P10	91	Donostiako Udala	Zubiberri kalea Z/G	
P11	435	Donostiako Udala	Zubiberri kalea	Bide publikoa
P12	2.871	Amenabar Etxegintza Berria SL	Zubiberri kalea 16	
P13	3.077	Amenabar Etxegintza Berria SL	Zubiberri kalea 18-20-22	
P14	1.867	Mª Concepción Sorrondegui eta beste	Zubiberri kalea 901	
P15	11.318	Donostiako Udala	Tolosa Etorbidea	Bide publikoa
P16	4.574	Gipuzkoako Foru Aldundia/ Donostiako Udala	Zubiberri kalea 7	
P17	60	Iberdrola S.A	Zubiberri kalea 7w	
P18	1.360	Donostiako Udala	Zubiberri kalea	
P19	3.281	Donostiako Udala	Zubiberri kalea	
P20	2.282	Donostiako Udala	Zubiberri kalea	
P21	894	Donostiako Udala	Xabier Lizardi kalea	
	2.361	Jabari Publiko Hidraulikoa		
TOTALA	54.140			
GH	967,10	German Hayeck		

(*) 12 -14 zenbakien Jabeen komunitatea :

- 12 zenbakia : 1. ezkerria : José Manuel Soroa Aizpurua.
- 12 zenbakia: 1. eskubia : Miren Jaione Larrarte Graña.
- 12 zenbakia: 2. ezkerria : Iñigo Ander Hueso.
- 12 zenbakia: 2. eskubia : José M. Larrarte Graña.
- 14 zenbakia: PB : Madina Sánchez Anaiak.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

“III” ERANSKINA

GERMAN HAYECK BLANCO HITZARMENA

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"2. DOKUMENTUA URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA"

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"2. DOKUMENTUA URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA"

AURKIBIDEA

1 DOKUMENTUA: MEMORIA

1.- proiektuaren objektua

2.-Egungo egoera

2.1 Lurraldearen deskribapena

2.2. Ezaugarri topografikoak

2.3 Egungo hirigintza garapena

2.3.1 hiri ingurunearen deskribapena

2.3.2 lurzoruaren jabetza

2.3.3 egungo erabilerak

2.3.4 komunikabide eta garraiobide sistema

2.3.4 babestutako eraikuntza eta elementuak

3.- Antolatutako proposamenaren deskribapena:

3.1 Deskribapen orokorra

3.2 Babestutako eraikuntza eta elementuen babes maila.

3.3 erabilera

3.3.1 etxebizitza programa

3.3.2 erabilera tertziario programa

3.3.3 komunitate ekipamendu programa

3.4 komunikabide sistema. Aparkalekuak

3.4.1 bide sarea eta mugikortasuna

3.4.2 bideen trazadura

3.4.3 bidegorri sarea

3.4.4 garraio publikoa

3.4.5 oinezkoen ibilbideak

3.4.6 aparkalekuak

4. Eraispenak eta aurretiko lanak

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

- 5.- errekaren ingurugiro hobekuntza
- 6.- lur mugimenduak
- 7.- euri urak
- 8.- ur zikinak
- 9.- ur hornidura
- 10.- energia elektrikoa
- 11.-telekomunikazioak
- 12.- Gasa
- 13.- argiteri publikoa
- 14.- zoladura
- 15.- lorategi eta hiri altzariak
- 16.- hesi akustikoak
- 17.- lanen aurrekontua
- 18.- aurreproiektua osatzen duten dokumentuak
- 19.- Ondorioak

2. DOKUMENTUA: PLANOAK

3. DOKUMENTUA: AURREKONTUA

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

1 DOKUMENTUA: MEMORIA

IB.22 "INFERNUA / EL INFIERNO"-AREN AA.I.II.13-AREN URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

1- PROIEKTUAREN OBJEKTUA

Honako aurreproiektuaren helburua IB.22 "INFERNUA / EL INFIERNO"-AREN AA.I.II.13-AREN urbanizazio lanen balioztatze ekonomikoa zehaztea da.

Donostiako Hiri Antolamendu Orokorrak (hemendik aurrera HAPO), honakoak finkatzen ditu funtsezko helburu bezala:

- Eremuaren multzoaren hiri birsortze eta birkualifikatzea, bertan eraikitakoa eta urbanizatutakoa guztiz ordezkatzuz.
- Eraikuntza irekiko tipologiadun etxebizitza garapen antolamendu berria, nolabaiteko dentsitatea duena, Errotaburuko etxebizitza nukleoaren luzapen bezala.
- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako bolumen baten antolamendu berria, izaera tertziarioa duena, etxebizitza nukleoa eta gero, eta bide sareen multzoa baino lenen, Infernuaren ingurunean, A-8 autobide eta N-1 errepide inguruan.
- Ingurunearen komunikazio baldintzen hobetzea, bai eta artikulazioa bere ondoko inguruarekin.
- N-1 eta Zuatzu inguruko loturen hobekuntza biribilgune berri baten bidez, aipatutako bideak eta eremuan antolatutako bide sistemak ere lotuko dituenak.
- Oinezkoen komunikazio eta irisgarritasunaren atontze eta hobekuntza ibilbide zehatzak sortuz.
- Añorgako erreka berreskuratzea eta balioan jartzea.

Honako eremua beti zaku fondo bat bezala funtzionatu izan du bere morfología dela eta, beherapen itxi bat zeinetan hiritik irteera barianteraino bere irtenbide bakarra izan den. Urteak igaro ahala, bertan ezarritako eraikuntzak ez diote inolako garapen antolatu edo aztertu bati erantzun, baizik eta antolatu gabeko hazkunde bati, ingurugiroarekiko inolako begirunerik gabe, eraikuntza industrial ez oso egokiak izanda.

Honako proiektuan, eta tokiaren egungo beharrei erantzunda, eremuaren hiri berreskuratzea proposatzen da, antolamendu mixto baten bidez, zeinetan etxebizitza zein erabilera tertziarioak elkarbiziko diren. Proposamen honek eremua berreskuratzea du helburu, hiriaren sarreratako bati irudi berria emanez.

Proposamenak Plangintza Orokorrean aurreikusitako biribilgunea hartzen du bere baitan trafikoa

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

hobetzeko hirira sartzeko. Biribilgune honek abiadura moteltzeko helburua du, Infernuaren eremua era honetan hirigune bat guztiz bilakatuz.

Gaur egun, Errotaburuko gunea zaku fondo bat bezala bukatzen da, proposamenarekin hiriaren gunehoni jarraitasuna eman nahi zaio. Hiri jarraitasun hau aisirako gunehi bezala proposatzen da, lerro parke bat bezala. Lerro parke honetan Añorga erreka aintzat hartzen da. Gaur egun, erreka kanalizatu gabe dagoen eremu baxarra Infernuaren eremua da. Proposamen honek erreka kanalizazioa zehazten du lerro parkera batuz. Parke honeri lotuta, etxebizitza gunehi bat proposatzen da.

Etxebizitza gunehi hau, Tolosa etorbidearekiko fatxada bat emateaz gain, bere behe solairuetan antolamendu berrirako bakarri ez, baizik eta auzo guztiaretxeko izango diren dotazioak eskainiko ditu.

Plangintza Orokorrak proposatutako biribilgunea, trafikoa hobetzeaz gain, txarnela moduan funtzionatuko du eta espazioa emango du Zuatzu enpresa parkera igotzeko.

Etxebizitza antolamendu berriaren bukaera bezala eta iguera ibilbide honen inguruan izaera tertziarioa duen partzela proposatzen da, Zuatzen auresala bezala. Proposatutako tertziarioa nolabaiteko askatasunarekin proposatzen da, modu honetan unean uneko beharrei erantzun egokia emateko.

2- EGUNGO EGOERA

2.1.- LURRALDEAREN DESKRIBAPENA

A.U. "IB.22 Infernua / El Infierno" ren AAI.II.13. Proiektu honen xede dena, goian deskribatutako lurraldea hartzen du bere kokalekua kokapen planoan islatzen du.

Lurralde hau lehen mailako bi errepideko hesi fisikoen artean definitzen da, hala nola, Bilbo - Behobia autobidea eta Tolosa etorbidearen azken zatia.

Bere mugak hauek dira:

Ipar - Ipar-mendebaldera, zati zuzen batean, Errotaburu auzoarekin duela gutxi eraiki diren bi dorreen hegoaldeko dorretik bereizten duen lurrian.

Ekialdera - Ipar-ekialdera Tolosa etorbideko lerro zuzen eta kurbatuan.

Hego - Hego-ekialderantz lerro irregularrean Zuatzu Infernurekin lotzen duen errepidearekin.

Mendebaldea - Hego-mendebaldea Bilbo-Behobia autobidearekin, bere malda eta Xabier Lizardi kalea izeneko Errotaburu auzoko errepidearekin osatutako lau zatitako linea poligonalean.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Deskribatutako eremua ez ezik, proiektu honen eraginpean dauden zenbait lurzoru daude, horietarako deskribatu eta mugatu egiten dira eta horiei Donostiako Udalak eraikigarritasun zehatz bat ematen die.

German Hayeck Blanco jabetzako lursaila da, Tolosa etorbidean kokatuta dagoena, A.A.I.II 13 Jarduera Integratuko Eremuarekin lotuta dago eta horri atxikita dago kudeaketan parte hartzeko, 967,10 m²-ko azalera duena.

Lur horien mugak Tolosa etorbidearen lau aldeetatik mugatzen dira.

2.2.- EZAUGARRI TOPOGRAFIKOAK

Ingurua Errepide Sistemaren mende dago da eta N-1 Errepide Orokorreko ibilbide zaharraren zehaztasun handiagoarekin ezaugarritzen da, gaur egun Zubiberribidea deitzen dena. Horietatik ibilbidearen aztarna nahikoa dago eta zati batean zerbitzuan dago oraindik errepideetara eta industrietara sartzeko. Inguruan honako eraikin, lursail eta elementu hauek daude:

- Orube hutsa, hutsune batean, gasolindegia, Oramil S.A lantegi zaharraren eta Añorgako aire zabaleko erreka artean kokatua; bere kota nagusia + 6,50 da.
- Lerrokatutako eraikinen multzoa, Zubiberribidea 2-4-6-8 eta 10, Oramil S.A., Ozcariz S.A. eta azken honi eta elkarri atxikitako hiru ekipamendu eraikin, Gipuzkoako Foru Aldundiari dagozkionak; +9,00 eta +10,00 koten artean finkatuta.
- Zubiberribidea 12-14 etxebizitza etxea, PESA gunearen eta Zubiberribidea 10 artean kokatua, +8,78 koten kokatuta.
- Pesaren orubea, Zubiberribidea 16, +9.00 altueran kokatua.
- Citroen eta Gipuzkoanaren orubeak, Zubiberri 18-20, Zubiberribidean kokatuta +9,50 eta + 10,50 koten artean, atzekaldea goranzko maila desberdinetan okupatuta.
- Zubiberri bidearen parekako magalaren gainerakoa eraikinik gabe, egoera naturalean.
- Makineria eta laborategien parkea, Gipuzkoako Foru Aldundiarenak, Zubiberribidea eta Tolosa etorbidearen artean dagoen lurrian, hegoaldeko zatian +10.50 eta +13.00 artean dagoen lur gehiengo horizontalean kokatua.
- Añorgako erreka, aire zabalean Zubiberri 10 eta 12tik, eremua zeharkatuz Ekialde-Hego-ekialdetik Mendebalde-Ipar-mendebalderako norabidean zehar Xabier Lizardi kalean dagoen estalitako kanalizazioa arte.
- Errekatik Autopista aldera soberan dauden lurrak batez besteko% 58ko maldarekin, Oramil S.A. zatitutako eraikinek okupatuta.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

2.3.- EGUNGO HIRIGINTZA GARAPENA.

El Infierno Antiguo auzoa eta Añorga arteko errepidearen ertzean dago, Bidarte eta Oriamendi kontrako isurialdeko urak biltzen dituen Añorgako errekaen arroan. Sakanaren hegoaldeko zatian industria motako zona bat dago, planifikazio falta eta gaur egun abandonu egoeran dagoena.

Inguruaren erdialdeak urbanizazio falta du eta Añorgako erreka ura bideratu gabe isurtzen da.

2.3.1 Hiri ingurunearen deskribapena:

Ingurunea oso markatuta dago Donostiara sartzeko mendebaldeko errepideagatik, puntu honetan Tolosa etorbidea izena hartzen duena. Errepide hau zuhaitz ilara nabarmenek mugatzen dute. Etorbide honen ondoko eraikinak honakoak dira: unibertsitateko eraikinak, Lorea auzoa, altuera desberdineko bloke ezberdinez osatua, Errotaburu, 50eko hamarkadatik auzo soziala ere hartu duena eta hiri antolaketa anitzeko eraikin berriak.

2.3.2 Lurzoruaren jabetza:

Kontuan izan behar da azaleraren% 50 inguru administrazioari dagokiola, bai Gipuzkoako Foru Aldundiari bai Donostiako Udalari, gainerakoa jabetza pribatua izanik.

2.3.3 Egungo erabilerak:

Aurreko ataletan jadanik adierazi bezala, eremuan erabilera nagusia tertziarioa da, lehendik dauden eraikinetan erabiltzen ez diren etxebizitza batzuk daudelarik.

Inguruaren hegoaldean kokatutako erabilera tertziario eraikin gehienak erabili gabe daude edo guztiz erabili gabe daude.

2.3.4 Garraio eta komunikabide sistema:

Inguruak dentsitate handiko eta abiadura handiko komunikazio baldintzak ditu kokatuta dagoen eremurako. Bere berrantolaketa eta hobekuntza da egungo plangintzaren lehentasunezko helburuetako bat, eta halaxe jarraituko du proiektu honetan. HAPO-ak ingurunearen komunikazio eta errepide artikulazio baldintzak optimizatuko dituen biribilgune berri bat aurreikusten du. Inguru honetan eta Zuatzu inguruko N-1 errepidearekiko loturak hobetzea da asmoa.

2.3.5 Babestutako eraikuntza eta elementuak:

Katalogoan jasotako eraikin edota elementu berezirik ez da eremuan identifikatzen.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

3- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

3.1.- AAI.II.13-REN DESKRIBAPEN OROKORRA

UA "IB.22 Infernua / El Infierno" -ren esparru gehienak osatzen ditu, eta hortik kanpo daude bai kontzesionarioari dagokion partzela, bai lehendik zegoen gasolidegiarena.

Ekintza Integratuko Eremu honetan, argi berezitako bi arlo proposatzen dira:

- erabilera tertziarioako gunea Zuatzura doan Zubiberri errepidearekin lotuta, gunearen hegoaldeko muturrean eta 2010eko PGOUak proposatutako biribilgune berritik sarrera zuzena duena, 8.130m² (t) tertziario eraikigarriarekin.
- 46.025m² (t) sabai duen bizitegi eremua, erabilera tertziarioarako eremu berriaren eta lehendik dagoen kontzesionarioare artean kokatutako lursailean, beheko solairuan beste erabilera tertziario komertziala duen 1.845m² (t). Bizitegi programa PB + 7, PB + 8 eta PB + 13 eraikin mota desberdinetan garatzen da.

Proposamenak "IB.22 Infernua / El Infierno" -ko HAPOA-k aipatzen duen moduan proposamenak honako hau du helburu:

- Jarraipena eman Bernardo Estornes L. kalean hasten den Xabier Lizardi kaleari eta horixe delarik Errotaburu auzoa alde batetik bestera zeharkatzen duen ardatz nagusia, baina gaur egun zaku fondo bezala amaitzen dena.

Proposatutako plangintza berriarekin, kale horrek jarraitasuna eta lotura zuzena izango ditu bai Zuatzura igotzen den Zubiberri errepidearekin, bai 2010eko PGOU-k proposatutako biribilgune berriarekin A-8 autobidearen eta N-1 errepidearen elkargunearen ondoan.

- Añorgako erreka berreskuratzea eta hobetzea eremuan aurreikusitako hiri-birsorkuntzaren eta birkalifikazioaren testuinguruan, uholdeak saihestu eta ekiditeko beharrezko ekintzak eginez.
- Honi dagokionez, aipatutako erreka ibilbidea aire zabalean berreskuratzea proposatzen da, kudeaketa berrira eta beharrezko ezaugarri hidraulikoetara egokitutako ibilbide berria emanez.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

- Errekarekin batera doan parke lineala sortzea, kilometro erdi baino gehiagoko luzera duena, ia laua. Parke hau autobidearen eta garapen berriaren artean dagoen zuhaitz masaren goialdea izango da eta pantaila akustiko gisa balioko du.
- Gaur egun inguruan dauden gainerako eraikinak eraistea. Gehienak zaharkituta daude eta hondatuta daude.

3.2.- BABESTURIK DAUDEN ERAIKUNTZA ETA ELEMENTUEN BABES MAILA.

2014ko otsailaren 27an behin betiko onartutako Donostiako Eraikitako Hiri Ondarea Babesteko Plan Bereziak (PEPPUC) xedatutakoaren arabera, ez dago zerrendatutako eraikinik inguruan.

3.3.- ERABILERA.

3.3.1.- Etxebizitza programa

Antolamendu berriaren etxebizitza eraikuntza, funtsean, bi tipologia desberdinetan garatzen da (garapen lineala eta dorrea) eta gaur egungo gasolindegia ondoan hasten da. 46.025m² (t)sabai izango ditu eta guztira 540 etxe hartuko ditu.

3.3.2.- Erabilera tertziariorako programa

Aipatutako arrazoiak kontuan hartuta eta egungo merkatuaren beharrak kontuan hartuta, zonaldeko egoitza-sabaia handitzea eta erabilera tertziarioetarako murriztea erabaki da.

Erabilera tertziarioetarako eremu berria nagusiki hego-ekialdera mugatuko litzateke Zuatzu negozio parkera igotzen den Zubiberri errepidearekin lotuta 8.130m² (t) eraikitzeke azalera berriarekin.

Bizitegi gune nagusiko beheko solairuan, a.30.1 lursailean, 1.845 m² (t) inguruko azalera ere gordeko da merkataritza lokaletarako.

Horrek guztira 9.975m² (t) egiten ditu tertziario sabairako AAI.II.13an.

3.3.3.- Komunitate ekipamendurako programa

Proposatutako ekipamendu komunitarioaren programa AAI.II.13 Ekintza Integratuko Eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan kokatzen da batez ere.

Ekintza Integratuko Eremuan proposatutako azalera eraikigarri berria 56.000m² (t), 46.025m² (t) bizitegi eta 9.975m² (t) tertziariokoak dira.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Lehendik dagoen eraikigarritasuna proposatutako eraikigarritasun berritik kentzen da, hondatuta dauden eraikinak kontuan hartu gabe.

3.4. KOMUNIKABIDE SISTEMA. APARKALEKUAK

3.4.1.- Bide sarea eta mugikortasuna

Biarioa gaur egungo semaforoaren bidegurutzea ordezkatzera datorren HAPO-an dagoeneko aurreikusitako biribilgune berriari oinarrituta konponduko da.

Biribilgune berri honek "semaforo biribilgunea" izango du, Donostiako Udaleko Mugikortasun Saileko teknikariek hala eskatuta.

Biribilgune berri honetan, GI-20 lotunea osatzen duten hiriko egungo sarrera eta irteerako errepideen bateratzeaz gain, bi konexio berri txertatzen dira: bata Zuatzu negozio parkearekin zuzenean lotuko duena eta bestea batuko dena Errotaburuko Xabier Lizardi kalearekin.

Biribilgunearen diseinua ondorengo erara egingo da:

- Hirira sartzeko eskuineko erreia biribilgunetik kanpo igarotzen da (semaforo gabe), errepidearen maila igoz trafikoa biribilgunera sartzen denetik bereizteko.
- Hirirako ezkerreko erreia biribilgunean lotzen da, semaforoak izango lituzke eta trafikoa Xabier Lizardi eta Zubiberri Bidea aldera bideratzeko balio du (etxebizitza berrietarako sarbidez gain).
- Hiritik ateratzen den ezkerreko erreia zuzena da, semaforo gabe, eta biribilgunearen erdialdetik igarotzen da.
- Eskuineko erreia biribilgunean sartuko litzateke, Xabier Lizardi eta Camino Zubiberri sartzeko, eta semaforoak ere izango lirateke.

"Semaforo biribilgunea"-ren diseinu horri esker, hiriaren erdigunetik sarrera eta irteera modu zuzenean eta bizkorrean egitea ahalbidetzen da, puntako orduetan trafiko asko duen eremuko biribilgunera sartzea ekidinez.

3.4.2.- Ibilbideen trazadura

Errepideen trazadurari eta zehazki eremua Zuatzu negozio parkearekin lotzen duen Zubiberri errepideari dagokionez eta gaur egun dagoela ere, aipatutako errepidearen kurbaren erradioa 27,00 m-tik beherakoa eta zabalera izan arren Errei kopurua 3.1-IC arauan formulak adierazten duena baino zertxobait baxuagoa da. Garrantzitsua da kontuan hartzea "30 gune" gisa hartuko den hiri bide bat dela, beraz, proiektuaren

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

abiadura beherago egongo da aipatutako estandarrak (40 km / h) kontuan hartzen duen gutxieneko abiaduraren azpitik.

Gainera, gaur egun errepide hau dagoeneko badago, erradioaren kurba txikiagoa duena, urbanizazio berriarekin hobetzen dena.

"Trafikoa baretzea" lortzeko unean uneko joera errepideen zabalera mugatzea da, beraz, proiektatutako zabalera egokia dela uste da.

3.4.3.- Bidegorri sarea

Bidegorriari dagokionez, bi bide desberdin daude inguruan. Alde batetik, bidegorri bat dago, Tolosa etorbidearen beste aldean doana eta auzo desberdinetatik igarotzen dena Añorgara iritsi arte. Bestalde, Antiguu auzotik eta unibertsitate eremutik datorren beste bizikleta bide bat dago eta Infernura iristean Xabier Lizardi kaletik bukatzen dena.

Inguruko bidegorriaren antolaketari dagokionez, asmoa da Xabier Lizardi kaletik iristen den bidegorriari jarraipena ematea, eremu osoa zeharkatuz Zuatzu enpresa parkera bidean jarraitzeko.

Bidegorria eraikinen plataformaren ertzetik eta ibai parkearen ertzetik doa berdeguneetan sartu gabe, oinezkoentzako bidea erreka-aren paraleloan mantenduz, Xabier Lizardi kaletik datorren ibilbideari jarraipena emanaz. Erreka zeharkatzen duen zubira iritsitakoan, Zubiberri bidearekin bat egiten du eta Zuatzu negozio parke aldera jarraitzen du, lotura eta jarraitutasun ibilbidea sortuz.

Nolanahi ere, azken trazadura Urbanizazio Proiektuaren azterketa zehatzari egiten zaio erreferentzia.

3.4.4.- Garraio publikoa

Donostiako Udaleko mugikortasun sailarekin batera, autobus geltoki berriak sartzeko aukera eta linea batzuetako ibilbideak luzatzeko aukera, ordenantza berria bermatzeko, urbanizatzeko proiektuan sartuko da dagokion urbanizazioa.

Zerbitzu honek aipatzen zuen ibilgailuen zirkulazioan hobekuntza orokorretan parte hartuko duela eta autobusaren funtzionamendu hobea Errotaburu pasealekuan eta, oro har, Errotaburu auzoan, oro har, jariakortasun handiagoa aurreikus daitezkeela adierazi daiteke.

3.4.5.- Oinezkoen ibilbideak

Lehen adierazi bezala, proposatutako errepide aldaketak oinezkoen irisgarritasuna hobekuntza garbia suposatzen du inguruan, bai sortzen diren ibilbide kopurua handitzeagatik (Xabier Lizardi kalea luzatuz; parke lineala sortuz. erreka; e.a.), baita ibilbide horien kalitateagatik ere (kasu guztietan indarrean dagoen irisgarritasun araudia betetzen dute).

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

3.4.6.- Aparkalekua

Exekutatu berri den gainazaleko aparkalekua aurreikusitako bidearen ertzetan dago eskura, lerroan kasu guztietan (Urbanizazio Proiektu Orokorren aldaketan garatuko da).

Aparkalekuen zabalera gutxienez 2,20 metro erabilgarria izango da (erretenak, rigolak, abiadurak, etab. Deskontatuta) Era berean, lur azpiko aparkaleku pribatuak eraikitzea aurreikusten da lursail bakoitzean.

Egoiliarren aparkalekuak nahikoa bermatuta daude etxebizitza lursailletako lau soto gehienez hornituta - indarrean dagoen legeriak 0,35 plaza / 25 m² (t) egoitza erabilerarako ezarritako gutxieneko hornidura bete beharko da edozein kasutan eraikin berrien garapenerako.

Erabilera tertziarioaren programak sortutako aparkaleku beharrak gainazalean eta ezartzen diren lursailen barruan ematen diren horniduretan estaltzen dira, "b.20" lursail independentetan kokatuta.

Dotazio-erreserbak lur azpian konpontzen dituzte beren zerbitzurako aparkaleku beharrak dauden lursailletan bertan. Indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako xedapenei dagokionez, 2012ko uztailaren 3ko hiri arauen Dekretuaren "6.2" artikuluan jasotakoak. Horrela, xedapenen arabera Ulertu behar da agindu beharreko aparkalekuen gutxieneko hornidura 0,35 aparkaleku baliokide dela etxebizitza erabileraren gehikuntza 25 m² (t) bakoitzeko, aurretik zegoenarekin alderatuta.

2010eko HAPO-ak hiri-garapen berrietarako eskatzen duen aparkalekuak eskaintzeari dagokionez, kasu honetan bateratu gabeko hiri-lurzoruan aurreikusita dagoenean, aparkalekuen esleipen globala antolatuko da 1,5 espazio / 100m² (t) bideratuta. bizitegi-erabilera errentagarrietarako, lursailaren edo / eta eraikin pribatuaren barruan.

Horrela, AAI.II.13-an, bizileku erabilerarako 691 plazako gutxieneko zuzkidura ezarri behar da.

2010eko HAPO-ak erabilera tertziarioetarako zein ekipamendu komunitarioetarako eskatzen dituen aparkalekuak eskaintzeari dagokionez, proiektu honek gutxienez 2 plaza 100m² (t) bakoitzeko erlazio bat aurreikusten du, lau aparkaleku gehienez lur azpian.

AAI.II.13-ko aparkalekuen esleipena 200 plaza erabilera tertziarioetarako eta 169 plaza komunitateko ekipamendua erabiltzeko izango da. Azkenik, proiektu honek aurreikusten du garatu berri diren lursailek bizikletak aparkatzeko barruko espazioak edukiko dituztela 1 plaza 100m² (t) bakoitzeko edo zatiki egoitza lursailletarako eta 3 plaza 100 m² (t) erabilera tertziario eta ekipamendu lursailletarako.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

4- ERAISPENAK ETA AURRETIKO LANAK

Urbanizazio Proiektuak Zubiberri errepidean dauden eraikin batzuk eraistea barne hartzen du.

Eraispenak eraikinaren eraispen kapituluan aurrekontuan daude. Eraikinaren metro kubiko bakoitzeko neurtu dira, eta sortutako hondakinen kudeaketa hondakinak kudeatzeko kapituluan aurkitzen da.

Estalki batzuk zuntz zementuzkoak dira, beraz, kentzea bitarteko egokiekin eta dagokion baimenarekin egin behar da.

5- ERREKAREN INGURUGIRO HOBEKUNTZA

Eremua gaur egun lur azpian dagoen erreka batek zeharkatzen du bere ibilbidearen zati handi batean.

Proposatutako irtenbidea erreka ingurumenaren hobekuntzan datza, kanpora ateratzeko. Jarduketaren luzera guztira 478 metrokoa da.

Ebaketa trapezoidala proposatu da, beheko zabalera 4,50 m eta altuera 2,00 m dituen. Ohea eta alboak harriz babestuta daude, eta enbor biziak alboetan landatuko dira, ahalik eta konponbide naturalena lortzeko.

Kanal nagusitik hasita, maldak luzatuagoak izango dira, $H / V = 3/2$ maldekin. Erriberako landaredia landatuko da ertzetan.

Errekako ebaketaren dimentsioa itzulerako 500 urteko epearen uholde etorrerarekin egin da.

6- LUR MUGIMENDUAK

Lur mugimenduak 42.077 m³ indusketan eta 62.783 m³ betetzean datza.

Balorazio ekonomikoan, indusketako materialaren% 50 ez dela lubeta egiteko egokia kontsideratu da, eta baimendutako zabortegean kudeatu behar da.

Hori dela eta, indusketa-bolumenaren% 50a erabilgarritzat jotzen bada, 41.744 m³ dira beharrezkoak, eraikinetako sotoetako indusketetatik lortuko liratekeenak.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

7- EURI URAK

Gaur egun ez dago euri urak bideratzeko sarerik inguruan, bariantetik urak bildu eta errekarera eramaten dituzten bi kolektore izan ezik.

Inguruko urbanizazio proiektuan, euri uren bereizketa sare bat eraikitzea aurreikusten da, ura urbanizazio beretik eta eraikinetako teilatuetatik biltzen duena errekarera eramateko.

Kolektoreak gutxieneko sakonera duen lubaki batean kokatuko dira, giltzan metro bete betetzeko moduan. HM-20 hormigoizko solairua eta giltzurruna jarriko dira, eta hodia hareaz eta material granularrez estaliko da. Kolektoreak errepidearen azpian doazenean, hormigoizko lauza batekin indartuko dira.

Hodien gutxieneko diametroa 315 mm izango da. 500 mm-ko diametroa edo txikiagoa duten kolektoreak PVC SN4-koa izango dira, eta diametro handiagoa duten hodiak IV klaseko hormigoï armatuzkoak izango dira. Kolektoreen malda urbanizazioarena bera izango da, gutxienez% 1eko malda izanik.

Drainatze sareko zuloak HA-25 hormigoï armatuarekin egingo dira, sakoneraren arabera lodiera aldakorra dutenak (0,15 m gutxienez) 1,00 x 1,00 m-ko gutxieneko sekzioa dutenak edo UNE 127 011 Hormigoï Armatuaren aurrefabrikatuak.

Zerbitzu konexioetarako zuloak "in situ" egingo dira HA-25 hormigoï armatuarekin eta lodiera aldakorrak sakoneraren arabera (gutxienez 0,15 m). Gutxieneko sekzioa 400 x 400 mm. Gehienezko sakonera 1,00 m.

UNE-EN 124 burdin harikorreko 650 mm-ko diametroko estalkiak onartutako itxiera-sistema erabiliko dira saneamendu-estoldetarako. D400 klasea.

UNE-EN 124 burdina hariztagarri karratuaren estalkiak 400 x 400 mm-ko etxeko konexioetarako erabiliko dira. D400 klasea.

Hustubide-sareak UNE-EN 124. burdin harikorrean artikulatuko dira C250 klasea.

8- UR ZIKINAK

Une honetan Añorgako ur zikinen kolektorea dago, sakonera dezente duena (4,00 eta 6,00 m artean), errekararen azpitik igarotzen dena.

Kolektore honen trazatuak gutxi gorabehera etorkizuneko urbanizazio errepidearen trazadura jarraitzen du eta bere diametroa 400 mm-koa da gehienetan. Gasolindegia inguruan 90º bihurgune bat dago kolektorearen ibilbidean eta diametroa 800 mm bihurtzen da.

Kolektorea duela gutxi eraikitakoa dela eta gune publikoan zehar ibiltzen dela kontuan hartuta, eraikinek eraginik izan ez dezaten, mantentzea aurreikusten da, hobiak handituz eta urbanizazio maila berrietara egokituz.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

1., 2., 3. eta 4. eraikinek zuzenean lotuko dira kolektore horretara, dauden putzu desberdinetan. 5, 6, 7 eta 8 eraikinen kasuan, eraikinaren atzeko aldean adar bat eraikiko da, eremuaren amaieran dagoen kolektorearekin lotuko dena.

Hodien, lubaki eta hobien ezaugarriak aurreko atalean deskribatutakoak izango dira. Kolektoreen gutxieneko malda% 1,5 izango da, autogarriketa bermatzeko.

9- UR HORNIDURA

30 "(76,2 mm) hoditeria zahar batek egungo urbanizazioaren egungo errepidea zeharkatzen du, 150 mm-ko diametroa duena gasolindegia inguruan. Bestalde, 100 mm-ko diametroko hodia dago Xabier Lizardi Kalean.

Ur hornidura sare berria 150 mm-ko diametroa duten burdin harikorreko hodien sare sare batek osatuko du, eraikin berrien inguruan eratzunak dituen.

Sare berria Zubiberri kalearen goiko zatian dagoen sarearekin konektatuko da, Oria-Venta gordailuarekin konexioa lortzeko, emari neurgailu bat instalatuta puntu horretan.

Bestalde, sarea lehendik zegoenarekin lotuko da beste bi puntutan: gasolindegia ondoan eta Xabier Lizardi Kalean, kiroldegiko pisten ondoan. Ebaki giltzak instalatuko dira konexio puntu hauetan.

Konexioak kanalizazio nagusirako "T" konexioaren bidez egingo dira. Atari bakoitzerako konexioa aurreikusi da, horietako batzuk bikoitzak dira (80 mm suteetarako eta 2 "eraikinerako), garajeetarako sute konexio independentea egoteko moduan.

Hidranteak suteen araudia betetzeko moduan antolatuko dira, gehienez 100 m-ko distantzia duten hidranteekin, hidrante tartekatuz, 50 m-tan behin hidrante bat edo ureztatze aho bat egon dadin.

10- ENERGIA ELEKTRIKOA

Energia elektrikoarekin lotutako lanak honako hauek dira: esparruaren barruan doazen aireko lineak desbideratzea eta eraikin berrietarako hornidura elektrikoa.

Gaur egun 13.2KV-ko aireko linea elektrikoa dago 3. eraikina dagoen eremua zeharkatzen duena, Zubiberri Bidean kokatutako zutoin batetik Pagolako beste zutoin batera. Tentsio ertaineko linea hori desbideratu behar da eraikinak eraikitzeko.

Bestalde, 30K tentsio ertaineko linea dago ekipamenduaren eraikinaren ondoan. Printzipioz, lineak ez du eraikinaren gainetik ibiltzen, eta, beraz, hegaldiaren mirabetzak aztertzea baino ez litzateke beharrezkoa izango.

13.2KV linea desbideratzea lurperatuta proposatzen da. Banaketa zentro bat instalatuko da Zubiberri Bidea

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

postuaren ondoan eta kanalizazioa egingo da eremu guztian zehar, Xabier Lizardi Kaleara iritsi arte. Lurpeko linea ere etorkizuneko biribilgunearen beste aldera gurutzatu behar da, Pagola inguruko linearekin lotuz. Azkenean, tentsio ertaineko konexioa "Cano" izeneko transformazio zentroarekin egingo da, gasolindegia ondoan kokatuta.

Lurpeko linea horrek, gainera, tarte ertaina hornitzeko balioko du eremu berrian etorkizuneko eraldaketa zentroei.

Bestalde, etxebizitzan, garajeen, lokalen eta ekipamenduen gainazaletan oinarrituta, beharrezko potentziaren kalkulua egin da behar diren transformazio zentroen kopurua zehaztu ahal izateko.

Printzipioz, beharrezkoa litzateke:

- Banaketa zentru bat
- Transformazio ximpleko zentru bat 250 KVA-koa (ekipamendua)
- Transformazio bikoitzeko 4 zentru 250 KVA-koak (3, 4, 5, 6 eta 7 eraikinak)
- Argiteri zentru berria Añorgako bariantarako (antolamenduak eragindakoa)

Tentsio ertaineko hoditeria 160 mm-ko diametroko 3 TPC hodiz osatuta egongo da eta lau hodi bat, hormigoizko prisma batean babestuko direnak.

Behe-tentsioko hoditeria 160 mm-ko TPC hodiez osatuta egongo da, konexioetan gutxienez 2 hodi egongo dira eta beti ere lerroen kalkuluaren arabera beharrezko hodi kopurua izango dute, erreserba hodi batekin. Behe-tentsioko hodiak hormigoizko prisma batez ere babestuko dira.

Lubaki eta zuloen neurriak banaketa enpresaren araudiak zehazten dituenak izango dira, kanalizazio elektrikoaren existentziaz ohartarazten duen prisma seinaleztapen banda bat jarritz.

11- TELEKOMUNIKAZIOAK

Bi telekomunikazio operadore aurreikusten dira: Telefónica eta Euskaltel, sare desberdinak izango dituztenak, hodiedan eta estoldetan. Horrez gain, udal telekomunikazioetarako sarea aurreikusten da.

Telefónicaren kasuan, 12 kanalez osatutako kanal bat dago, eremuaren zati handi bat zeharkatzen duena eta desbideratu beharrezkoa. Aipatutako saihebidetaren luzera 380 metrokoa da, eta ekipoen eraikinak eta 3. zenbakia eraikitzen hasi aurretik egin behar da. Kanalizazio berri horretatik, etxebizitza berrietarako konexioak proiektatu dira.

Hurbilen dagoen Euskaltel kutxatila Xabier Lizardi Kalean dago (Louis-Lucien Bonaparte plazako sarreraren ondoan). Une horretatik aurrera, errepidearen ibilbidea jarraituko duen kanalizazio berria hasiko da, eraikin

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

desberdinak hornitzeko.

Azkenik, adierazi bezala, udal telekomunikazio sare bat aurreikusten da urbanizazio osoan zehar. Gaur egun ez dago udalerriko sarerik eremuko inguruetan, beraz, konexiorik gabe geratuko da.

Telefono sarea 110 mm diametroko PVCzko 12 hodi dituen hormigoizko prisma batez osatuta egongo da (lehendik dagoenaren ordezkoa), Euskaltel sarea 4 TPC hodiekin (dentsitate handiko polietilenoazko hodi korrugatuak) osatuko da.) 125 mm-ko diametroa eta udal telekomunikazioak 110 mm-ko 2 TPC bidez.

12- GASA

Gaur egun gas sarea dago Zubiberri Bidean (aldaeraren beste aldean), 110 mm-ko diametroa. Xabier Lizardi Kanean 63 mm-ko diametroa duen hoditeria dago. Lotura puntua banatzaile enpresak zehaztu behar du, espero diren eskaeren arabera.

110 mm-ko kanalizazioko gas sarea proiektatu da, urbanizazioko errepide nagusiaren ibilbidetik doana, aurretik aipatutako bi sareekin bat eginez. Eraikuntzetarako konexioak kanalizazio berri honetatik egingo dira.

Gas hodiak lubaki batean kokatuko dira enpresa banatzaileak ezarritako neurriak dituztenak, eta hareaz eta material granularrez estaliko dira. Errepideetan hormigoizko armadura osagarria jarriko da. Gas lubakietan, seinaleztapen banda jarriko da beti, hoditeria dagoela adierazteko.

13- ARGITERI PUBLIKOA

Urbanizazioaren argiztapena batez ere LED teknologia erabiltzen duten hiru luminariarekin konponduko da:

- 10,00 m altuko argi puntuak biribilgunean eta sarbideko adarretan (GI-40 eta Tolosa etorbidea).
- 7,00 m-ko argi puntuak barneko urbanizazioko errepidean.
- 4,00 m argi puntu oinezkoentzako guneeetan

Luminariak pintatutako altzairu galbanizatuz ardatz koniko moztuetan egongo dira, oinarria herdoilaren aurkako babesarekin.

Argiaren puntuen arteko distantzia, horien kokapena eta lanparen potentzia urbanizazio proiektuaren parte izan beharko lukeen argiztapen azterketa egin ondoren zehaztuko dira.

Kableatua lurpeko hodian barruan sartuko da, 110 mm-ko diametroa duten TPC hodiez osatuta egongo dira. Zirkuitu bakoitzeko hodi bat jarriko da, erreserba-hodi bat utzita errepideetako pasabideetan.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

14- ZOLADURA

Espaloiak 20 cm-ko material granularreko oinarriaz, 15 cm-ko hormigoizko lauza batez altzairuzko sare batekin eta 3 cm-ko lodierako udal baldosa hidrauliko batez osatuta egongo dira.

Plazetan, granitozko akabera duen teila zoladura aurreikusi da.

Bizikleta-bideak 20 cm-ko oinarri granularra, 15 cm-ko hormigoizko lauza altzairuzko sare batekin eta 4 cm-ko mikroaglomeratu ofitiko gorriarekin asfaltatuko dira.

Urbanizazio eta aparkalekuko errepideetan, 25 cm azpibase, 25 cm oinarria granularrez eta 10 cm nahasketa bituminosoz osatutako zoladura (5 cm kareharrizko base bituminoso eta 5 cm errodadura) osatzen duten sekzio tipikoa. ofitikoa idorra).

Tolosako etorbidean, biribilgunean eta bertarako sarbideetan, 30 cm azpibase, 35 cm oinarri granular eta 15 cm nahasketa bituminosoz osatutako zoladura (10 cm kareharrizko bituminoso oinarri eta 5 cm) osatutako atal tipikoa proposatzen da. agregatu ofitikoarekin ijezteak).

Errepidearen ertzak kareharrizkoak izango dira, euri-urak jasotzeko 30 cm-ko zintarekin. Aparkalekuetan 60 cm zabaleko abiadura izango da.

15- LORATEGI ETA HIRI ALTZARIAK

Lorzaintzari dagokionez, berdeguneetan zuhaitzak landatzea aurreikusi da, erreka-eremuan ibaiertzeko landaredia egonik.

Hiri altzariak bankuak, paperontziak eta haurrentzako jolas eremua izango dira.

16- HESI AKUSTIKOAK

Azterketa akustikoa egin da, eta ondorioztatzen da beharrezkoa dela bi pantaila akustiko mota instalatzea:

- 600 m-tan 4,00 m-ko altuerako pantaila akustikoak GI-20an
- 110, 225 eta 80 m-ko hiru atal 3,00 m-ko altuerako pantaila akustikoekin Tolosa etorbidean eta saihesbidera sartzeko.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

17- LANEN AURREKONTUA

1 ERAIKINEN ERAISTEA	455.064,75 €
2 ZOLADUREN ERAISTEA ETA AURRETIKO LANAK	198.251,80 €
3 LUR MUGIMENDUAK	335.618,50 €
4 FABRIKA LANAK	288.800,00 €
5 ERREKAREN TRATAMENDUA	502.150,00 €
6 ZOLADURA	1.617.762,50 €
7 EURI URAK	312.000,00 €
8 UR ZIKINAK	344.500,00 €
9 UR EDANGARRI HORNIDURA	345.700,00 €
10 ENERGIA ELEKTRIKOA	949.965,00 €
11 TELEKOMUNIKAZIOAK	183.550,00 €
12 GASA	57.200,00 €
13 ARGITERIA	243.800,00 €
14 HIRI ALTZARIAK	268.325,00 €
15 LORATEGIAK	273.940,00 €
16 SEINALEAK	83.000,00 €
17 DESBIDERAKETAK	50.000,00 €
18 HESI AKUSTIKOAK	1.319.250,00 €
19 ERREMATE ETA BESTELAKOA	500.000,00 €
20 HONDAKINEN KUDEAKETA	849.737,82 €
21 KALITATE KONTROLA	60.000,00 €
22 SEGURTASUN ETA OSASUNA	150.000,00 €

GAUZATZE MATERIAL AURREKONTUA **9.388.615,37 €**

19% GG ETA BI 1.783.836,92 €

KONTRATA BITARTEKO GAUZATZE AURREKONTUA **11.172.452,29 €**

21% IVA 2.346.214,98 €

LIZITAZIORAKO OINARRIZKO AURREKONTUA **13.518.667,27 €**

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^o C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

18.- AURREPROIEKTUA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK

1 DOKUMENTUA: MEMORIA

2 DOKUMENTUA: PLANOAK

1. kokapena
2. kokalekua
3. egungo egoera
4. plano gainjarria
5. akabera planoak
6. antolamenduaren ebaketa orokorrak
 - 6.1 planta eta a ebaketa
 - 6.2 1-2-3-4-5 ebaketak
 - 6.3 6-7-8-9 ebaketak
7. zeharkako profilak. Egungo egoera
 - 7.1 profilen planta
 - 7.2 zeharkako profilak I
 - 7.3 zeharkako profilak II
 - 7.4 zeharkako profilak III
8. zeharkako profilak. proposamena
 - 8.1 profilen planta
 - 8.2 zeharkako profilak I
 - 8.3 zeharkako profilak II
 - 8.4 zeharkako prifilak III
9. azpiegituren egungo egoera
 - 9.1 egungo saneamendua
 - 9.2 ur hornidura
 - 9.3 argiteria publikoa
 - 9.4 energia elektrikoa
 - 9.5 telekomunikazioak 1 operadorea
 - 9.6 telekomunikazioak 2 operadorea
 - 9.7 gas hornidura
10. azpiegituren proposamena
 - 10.1 saneamendua
 - 10.1.1 ur zikinak
 - 10.1.2 euri urak
 - 10.2 ur hornidura
 - 10.3 argiteri publikoa
 - 10.4 energia elektrikoa
 - 10.5 telekomunikazioak 1 operadorea
 - 10.6 telekomunikazioak 2 operadorea
 - 10.7 Udal Telekomunikazioak
 - 10.8 gas hornidura
11. hesi akustikoak
12. biarioa. Ebaketa tipoak
13. erreka. Ebaketa tipoak

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

3. DOKUMENTUA

19.- ONDORIOAK

Dokumentu hau sinatzen duen teknikariak uste du egindako lanak nahikoa zehaztuta daudela egindako dokumentuekin, eta horrela jabetzak jasotako agindua bete du.

Donostia, 2021-ko abuztua

Aurreproiektuaren idazlea



sinatua: Igor Martín Molina
bide ingeniaria

ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS S.L.

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

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

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.- 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 agiritako 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 A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuan aurreikusitako etxebizitza garapena zer baldintza ekonomikotan planteatu den aztertuko da, urbanizazio eta eraikuntza aurreikuspenen sustapenaren eta exekuzioaren ekonomia bideragarritasuna ezartzeko asmoz. Horretarako, A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"ren A.A.I.II.13 hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Moldaketaren testu bateginean jasotako zehaztapenak hartuko dira kontuan. Testu hori 2020ko irailaren 24ean onartu zen behin behinean, 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: " A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuan urbanizazio aurreproiektua",

Beste alde batetik, aurreikusitako hirigintza garapenaren ekonomia eta finantza bideragarritasunaren eta lurzoruen 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, ordezkio izaeraz, Plangintza Araudiaren 55.2 artikuluan jasotakoa.

Horren harira, urbanizazio lanen kostuak " A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuaren urbanizazio aurreproiektua" agirian berariaz jasotakoak dira, eremuari egotz dakizkiokeen, zeinetan egun dauden eraikuntza guztien eraispena, biribilgune berriaren eraikuntza Tolosa Etorbidean eta beharrezko hesi akustikoak besteak beste barne hartzen diren.

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 higiezinen 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 " A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremurako jasotako hirigintza proposamenaren bideragarritasuna azaltzea arlo ekonomikoan.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

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 araberako, urbanizazio kargak hartzen dituzten gainerako kontzeptuen kostuak.

"A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.II.13 integratutako jarduketa eremuari 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 nahitazeko 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 A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.II.13 integratutako jarduketa eremuaren 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

1	ERAIKINEN ERAISPENA	455.064,75	EURO
2	ZOLADUREN ERAISPENAK ETA AURRETIKO LANAK	198.251,80	EURO
3	LUR MUGIMENDUAK	335.618,50	EURO
4	FABRIKA LANAK	288.800,00	EURO
5	ERREKAREN TRATAMENDUA	502.150,00	EURO
6	ZOLADURA	1.617.762,50	EURO
7	EURI URAK	312.000,00	EURO
8	UR ZIKINAK	344.500,00	EURO
9	UR EDANGARRI HORNIDURA	345.700,00	EURO
10	ENERGIA ELEKTRIKOA	949.965,00	EURO
11	TELEKOMUNIKAZIOAK	183.550,00	EURO
12	GASA	57.200,00	EURO
13	ARGITERIA	243.800,00	EURO
14	HIRI ALTZARIAK	268.325,00	EURO
15	LORATEGIAK	273.940,00	EURO
16	SEINALEAK	83.000,00	EURO
17	DESBIDERAKETAK LANAK IRAUN ARTEAN	50.000,00	EURO
18	HESI AKUSTIKOAK	1.319.250,00	EURO
19	ERREMATE ETA BESTELAKOAK	500.000,00	EURO
20	HONDAKINEN KUDEAKETA	849.737,82	EURO
21	KALITATE KONTROLA	60.000,00	EURO
22	OSASUN ETA SEGURTASUNA	150.000,00	EURO

JARDUERA MATERIALEN AURREKONTUA TOTALA **9.388.615,37** **EURO**

Hau da exekuzio materialaren aurrekontua:

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

Bederatzi milioi hirurehun eta laurogeita zortzi mila seiehun eta hamabost euro eta hogeita hamazazpi zent.

LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA

GAUZATZE MATERIALAREN AURREKONTUA, GUZTIRA	9.388.615,37
13,00/ GASTU OROKORRAK	1.220.520,00
6,00% ETEKIN INDUSTRIALA	563.316,92
<hr/>	
BATUKETA	11.172.452,29
21,00% BEZ	2.346.214,98
<hr/>	

LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA, GUZTIRA 13.518.667,27

Hau da exekuzio materialaren aurrekontua:

Hamahiru milioi bostehun eta hamazortzi mila seiehun eta hirurogeita zazpi euro eta hogeita zazpi zent.

4.2.- Beste urbanizazio karga batzuk.

Era berean, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147.e), f) eta g) artikuluen arabera, "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.II.13 integratutako jarduketa 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 Orokorren Aldaketa egitea, Barne hartzen ditu antolamendu xehatua eta perspektiba Generoa hirigintza-garapenean, Eraginaren Ebaluazioa Ingurumenekoa eta azterlan akustikoa.	274.876 euro.
- Urbanizazio proiektua eta obra zuzendaritza:	400.000 euro.
- lurzoruaren kalitate eta egoeraren txostena:	5.000 euro.
- birpartzelazio proiektua eta birkokatzeen kudeaketa:	120.000 euro.
- Jardueta urbanizatzailearen programa:	30.000 euro.
- Urbanizazio aurreproiektua:	2.450 euro.
- bestelakoak (erregistroa, notaritza, iragarkien argitaratzea, e.a.)	50.000 euro.
- Kudeaketa	270.373 euro.

Azpitotala: 1.152.699,00 euro.

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

"A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremua osatzen duten lursailei dagokien errealitate 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.

Etxebizitza eraikuntzak:

Partzela	Helbidea	Etxebizitza kop.	etxebizitzak	m2(t) etxeb.
8	Zubiberri bidea 06-08-10		etxebizitzak	970
9	Zubiberri bidea 12-14		etxebizitzak	324
9	Zubiberri bidea 12-14		Etxebizitza lagungarria	70
Totala				1.364,00

Bizitegi-eraikinen kalte-ordainei dagokien zenbateko ekonomikoaren zenbatespena 975.000 eurokoa da, eraikuntza nahiz lekualdaketagatiko eta errentamendua iraungitzeagatiko kalte-ordaina barne.

Jarduera ekonomikoak:

Partzela	Helbidea	Eraikuntzak	m2(t) eraik. azal.	m2(t) jard. ekon.
	Zubiberri bidea 02	industriala	1.164	1.164
	Zubiberri bidea 04	industriala	1.075,13	1.075,13
	Zubiberri bidea 06-08-10	industriala	2.308	2.308
	Zubiberri bidea 07	industriala	932	932
	Zubiberri bidea 12-14	Tertziarioa	55	55
Totala			5.534,13	5.534,13

Kalte-ordaina eman beharreko jarduera ekonomikoei dagokien zenbatespen ekonomikoa 3.850.000 eurokoa da, jarduera dagoen finketan jarduera eraikitzeari, lursailari eta lekualdatzeari dagokien kostua barne.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

Laburbilduz, hauek dira eremuan dauden eraikin eta jarduera ekonomikoetako dagozkien kalte-ordainak:

Bizitegi-eraikinen balorazioa	975.000 euro
Jarduera ekonomikoen kalte-ordainak	3.850.000 euro.
TOTALA	4.825.000 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 dakioken urbanizazio kargatzat hartuko da; betiere, aplikatu beharreko legediarekin bat etorrita.

4.3.- Urbanizazio kargen zenbatekoa, guztira.

Aurreko bi epigrafeetan jasotakoa kontuan hartuta, "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO "ren A.A.I.II.13 integratutako jarduketa eremuari egotz dakizkioken urbanizazio kargak, guztira, **17.150.151,29 eurokoak** dira, honako banakapen honen arabera:

- Urbanizazio lanak	11.172.452,29 euro.
- Proiektu teknikoen eta argitalpenen idaztea	1.152.699,00 euro.
- bestelakoa (erregistroa, notaritzak, iragarkien argitaratzea, e.a.):	50.000,00 euro.
- Etxebizitza eraikinen balioztatzea	975.000,00 euro
- jarduera ekonomikoentzako kaldeordainak	3.850.000,00 euros.

TOTALA: **17.150.151,29 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 etxebizitzaren lursailek etxebizitzetarako 27.615 m²(t) dituzte, orotara sustapen libreko 270 etxebizitza unitate libre egin ahal izateko.

Aurrekoa kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa

Etxe libreak	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	27.615	4.000,00	110.460.000,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Eraikuntza balioa

Etxe libreak	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	27.615	1.005,00	27.753.075,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

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 higiezia eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

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

etxebizitza libreko 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (4.000,00 / 1,40) - 1.005,00$$

$$VRSu = 1.852,14 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), libreak, m²(t): **1.852,14 euro/m²(t).**

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. libreak, guztira: **51.146.846,10 euro.**

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

5.1.2.- Gizarte babeseko etxebizitzak.

Gizarte babeseko etxebizitzetarako azalera 9.205 m²(t) koa da sestra gainean, 68,19 m²(t) eraiki eta 52,45 m²(t) erabilgarri dituzten etxebizitza posibleen 135 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 €/m²(t) erabilgarri.

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

.- 52,45 m²(t) erabilgarrirako gizarte babeseko etxebizitzaren salmenta balioa:

$$V_v = (45\text{m}^2(t) \times 1.629,31 \text{ euro/m}^2(t) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(t) \times 1.629,31 \text{ euro/m}^2(t) \times 1,10) = 84.316,79 + 13.352,20 = \mathbf{97.668,99 \text{ euro/etxe.}}$$

.- salmentarako balioa m²(t) eraiki: **1.432,31 €/m²(t)c.**

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

$$-VRS_u = (V_v / K) - V_c$$

-V_v = salmenta balioa

-K = 1,28

-V_c = 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 higieztina eraikitzeko behar diren beste gastu batzuk).

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

gizarte babeseko etxebizitzako 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRS_u = (1.432,31 / 1,28) - 822,15$$

$$VRS_u = 296,84 \text{ €/m}^2(t).$$

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), gizarte babeseko etxe., m²(t): **296,84 euro/m²(t).**

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), gizarte babeseko etxe., guztira: **2.732.412,20 euros.**

5.1.3.- Babestutako etxebizitza tasatuak.

Etxebizitza tasatuetarako azalera etxebizitzetarako 9.205 m²(t)-koa da sestra gainean, 68,19 m²(t) eraiki eta 52,45 m²(t) erabilgarri dituzten etxebizitza posibleen 135 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 tasatuak) gehieneko salmenta prezioa jabetza osoan zehazteko oinarritzko prezioa honako hau da: 2.715,49 €/m²(t) erabilgarri.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

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

- araubide tasatuko etxebizitzaren salmenta balioa 52,45 m²(t) erabilgarrirako :

$$V_v = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euro/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euro/m}^2(\text{t}) \times 1,10) = 140.526,61 + 22.253,44 = \mathbf{162.780,05 \text{ euro/etxe.}}$$

-salmenta balioa m²(t) eraiki: **2.387,15 €/m²(t)c.**

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

$$-V_{RSu} = (V_v / K) - V_c$$

-V_v = salmenta balioa

-K = 1,35

-V_c = 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 higiezin eraikitze behar diren beste gastu batzuk).

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

araubide tasatuko etxebizitzako 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$V_{RSu} = (2.387,15 / 1,35) - 913,50$$

$$V_{RSu} = 854,76 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- Eragin balioa (lurzoria + urbanizazioa), etxe. tasatua, m²(t):**854,76 euro/m²(t).**

- Eragin balioa (lurzoria + urbanizazioa), etxe. tasatua, guztira: **7.868.065,80 euro.**

5.1.4.- Hirugarren sektorea (beheko solairua).

Hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasun urbanistikoa behe solairuan 1.845 m²(t)-koa da.

Eremuaren eraikigarritasuna kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa:

Tertiarioa beheko solairuan	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	1.845	2.000,00	3.690.000,00

* *totalaren %85ko aprobetxamendua*

Eraikuntza balioa

Tertiarioa beheko solairuan	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	1.845	402,00	741.690,00

* *totalaren %85ko aprobetxamendua*

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

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 = 1,40

-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 eraikitzeko behar diren beste gastu batzuk).

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

Beheko solairuko tertziarioaren 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (2.000,00 / 1,40) - 402,00$$

$$VRSu = 1.026,57 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), beheko solairuko tertziarioa, m²(t): **1.026,57 euro/m²(t)**.

- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), beheko solairuko tertziarioa, guztira: **1.894.021,65 euros..**

5.1.5.- Hirugarren sektorea (goiko solairuak).

Hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasun urbanistikoa goiko solairuetan 8.130 m² (t)-koa da.

Eremuaren eraikigarritasuna kontuan izanda, balorazio hau egin da:

Salmenta balioa:

Tertziarioa goi solairuetan	Salmenta balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	8.130	2.500,00	20.325.000,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Eraikuntza balioa:

Tertziarioa goi solairuetan	Eraikuntza balioa		
	Azal. eraik. m ² (t) s/r	€/m ² (t)	Totala €
	8.130	696,80	5.664.984,00

* totalaren %85ko aprobetxamendua

Talde idazlea:

JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

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 = 1,45

-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:

goiko solairuetako tertziarioaren 1 m²(t)-rako lurzoru urbanizatuaren eragin balioa:

$$VRSu = (2.500,00 / 1,45) - 696,80$$

$$VRSu = 1.027,34 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), goiko solairuetako tertziarioa, m²(t): **1.027,34 euro/m²(t)**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), goiko solairuetako tertziarioa, guztira: **8.352.274,20 euro**.

5.1.6.- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioen laburpena.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), etxe. libreak, guztira: **51.146.846,10 euro**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), BPE soziala, guztira: **2.732.412,20 euro**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), BPE tasatua, guztira: **7.868.065,80 euro**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), hirugarren sektoreko erabilera (BS), guztira: **1.894.021,65 euro**.

.- Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa), hirugarren sektoreko erabilera (GS), guztira: **8.352.274,20 euro**.

Totala: 71.993.619,95 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.- Lurzoruaren balioa, urbanizazio kargak salbuetsita.

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

- Urbanizatutako lurzoruaren balioa orotara:	71.993.619,95 euro.
- Komunitatearen partaidetzaren balioa gainbalioetan (% 15):	10.799.042,99 euro.
- Lurzoru urbanizatuaren balioa jabetzarako (% 85):	61.194.576,96 euro.
- Urbanizazio kargen kostu estimatua:	17.150.151,29 euro.
.- Urbanizatuko gabeko lurzoruaren balioa (Vs)::	44.044.425,67 euro.

5. atalean ezarritakoarekin bat etorrita, 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, 2021-ko azaroa

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI



CONVENIO DE NATURALEZA EXPROPIATORIA

En San Sebastián, a 29 de enero de 2020.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don German Hayeck Blanco, mayor de edad, vecino de Bilbao, con domicilio en la calle Lehendakari Leizaola n.º 20 3ºB, provisto de DNI nº 14.761.234-H

DE OTRA PARTE: Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.981.458-T en su calidad de Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de SAN SEBASTIÁN.

INTERVIENEN

Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de noviembre de 2019.

Don German Hayeck Blanco, en su propio nombre y derecho

Ambas partes, se reconocen mutua y recíproca capacidad, en la respectiva representación con que intervienen, para el otorgamiento de este Convenio, y a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que Don Germán Hayeck Blanco es titular registral de la finca que se describe:

“Parcela de terreno de 967,10 m² de superficie sita en la Jurisdicción de San Sebastián, barrio de “El Antiguo”, partido de Ibaeta, y cuyos lindes son, por el norte: con pertenecidos del



Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza
Dirección de Urbanismo Sostenible

Ijentea, I - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxe 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

Caserío Sasiotegi, por el sur: con parcela segregada, hoy casa Bide Erdi, por el este: con terreno de los Ferrocarriles Vascongados y por el oeste: con carretera de Madrid a Irún”.

TITULO: Herencia de su madre Doña Balbina Blanco Bernardina, quien adquiere una mitad indivisa por compra el 31 de mayo de 1958 y la otra mitad por compra el 9 de abril de 1963, en ambos casos ante el Notario de San Sebastián D. Miguel Castells.

II.- Que la finca de Germán Hayeck, de una superficie de 967,10 m², fue ocupada en su día por las obras de la variante de la autopista de San Sebastián, sin transmisión previa al efecto, sin seguirse expediente de expropiación ni de otro tipo, y sin pago de indemnización alguna, habiéndose convertido en la actualidad en un ramal de la referida autopista y en un muro de contención de la caída de la ladera por donde discurre el ferrocarril Bilbao-San Sebastián.

Se ubicaban tales metros cuadrados en el que hoy es el Ámbito Urbanístico IB.20, Sasiotegi, ubicado en el extremo suroeste del Barrio de Ibaeta, en el entorno próximo del apeadero de la red ferroviaria de Euskotren y la glorieta de Errotaburu; un ámbito ya urbanizado y edificado.

III.- Que por discrepancias surgidas y mantenidas durante décadas entre Doña Balbina Blanco y Don Germán Hayeck por una parte, y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, referidas a la existencia real, y a la ubicación de tal finca, con origen en las confusiones causadas por la segregación de la finca inicial de la que provenía, la posterior edificación sobre la parte segregada, y la venta de viviendas y locales a varios propietarios, tras la redacción de varios borradores sin que fuesen definitivamente firmados por las partes y ante la falta de acuerdos definitivos que resarcieran la pérdida de su terreno, por Don German Hayeck, fueron interpuestos dos Recursos Contencioso-Administrativos:

Uno, que se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número uno de Donostia-San Sebastián, con el número 13/2014, presentado contra la Resolución de 15 de Enero de 2013 del Delegado de Hacienda de este Ayuntamiento, que resolvía el Recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución de 21 de Noviembre de 2012, dictada por el mismo órgano, y que declaraba inadmisibile la reclamación de petición del

reconocimiento de la responsabilidad de esta Administración, instada por Don Germán Hayeck, por escrito de 25 de Julio de 2.012, para que en definitiva se iniciasen los trámites para la valoración de los terrenos a los que este Recurso se refiere, con cuanto otro procediera por tal estimación, o de forma alternativa, se iniciasen los trámites para la finalización convenida de tal Reclamación;

- Y otro que se sigue ante la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, con el número 1.122/2012, contra la Resolución de 23 de Octubre de 2012, que desestimó la el Recurso de Reposición interpuesto por Don Germán Hayeck contra la resolución de 29 de Junio de 2012, contra la resolución de 24 de Mayo de 2012, dictada por el Jurado Territorial de Expropiación forzosa de Gipuzkoa, que inadmitió ...

Por el inicio de conversaciones entre las partes tendentes a alcanzar un acuerdo que solucionase definitivamente las diferencias existentes entre ambos, fueron presentados sendos escritos de solicitud de suspensión de los dos recursos, petición acordada por ambos órganos jurisdiccionales.

IV.- Que el Ayuntamiento de San Sebastián ha iniciado la modificación de su Plan General de Ordenación Urbana, y en concreto del Ámbito Urbanístico IB.22 “El Infierno”, ubicado en el Extremo sur del barrio de Ibaeta.

V.- Que es intención de las partes poner fin a las discrepancias que mantienen, y a tal efecto el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, reconoce la titularidad de Don German Hayeck, como heredero de su madre Doña Balbina Blanco, de la parcela descrita en el Expositivo I de este escrito, y que se ubica en el que hoy es el Ámbito Urbanístico Sasiotegui.

En atención a ello, y de modo análogo a lo acordado en los denominados convenios de la Variante el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se compromete a adjudicar a Don Germán Hayeck 483,55 m² de techo para uso de vivienda libre en el Ámbito Urbanístico IB. 22 “El Infierno”



Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza
Dirección de Urbanismo Sostenible

Ijentea, 1 - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxe 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián



VI.- Con tales antecedentes, y por las conversaciones mantenidas las partes han convenido en formalizar este Convenio que llevan a término conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

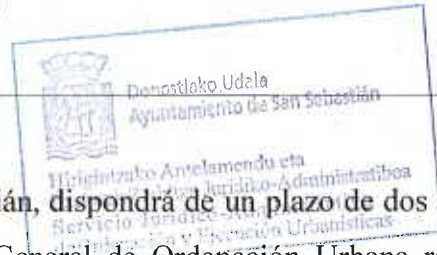
Primera.- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, reconoce la titularidad de Don German Hayeck, como heredero de su madre Doña Balbina Blanco, de la parcela de 967,10 m² descrita en el Expositivo I de este escrito, y que se ubicó en el que hoy es el Ámbito Urbanístico Sasiotegui.

Segunda.- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se compromete a adjudicar a Don Germán Hayeck 483,55 m² de techo para el uso de vivienda libre en el Ámbito Urbanístico denominado “El Infierno”, mediante la incorporación del presente compromiso al documento de Modificación del PGOU del ámbito “El infierno” actualmente en tramitación y a su posterior plasmación en el proyecto de distribución de beneficios y cargas del citado ámbito. El adjudicatario deberá hacer frente a las cargas de urbanización correspondientes a la superficie de techo adjudicada.

Tercera.- Una vez suscrito el presente convenio las partes suscribirán los documentos que sean precisos -actas de ocupación y pago- para que la finca de 967,10 m² pase a la titularidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y pueda ser registrada a su nombre.

Cuarta. Una vez suscrito el presente convenio las partes presentaran un escrito conjunto al Juzgado Contencioso n.º 1 y al TSJ del País Vasco comunicando que han alcanzado un acuerdo y solicitando, en consecuencia, el archivo definitivo de los procedimientos contencioso administrativos suspendidos.

Quinta.- El cumplimiento íntegro de las previsiones contempladas en el presente convenio representará la renuncia por parte de la propiedad a cualquier otro tipo de compensación o indemnización.



Sexta.- El Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, **dispondrá de un plazo de dos años** para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al Ambito Urbanístico IB.22 El Infierno, y de otros dos para la aprobación del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas.

En el supuesto de no aprobarse dichos Plan y Proyecto en los plazos indicados, el presente convenio quedará automáticamente resuelto, salvo que las partes intervinientes pacten una ampliación del mismo.

Séptima.- Las partes acuerdan expresamente que cualquier persona, física o jurídica, podrá subrogarse en la posición ostentada por el propietario actual de la finca referida en el presente Convenio, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones previstos en el mismo.

Bastará para que opere tal subrogación con la mera notificación de su existencia a la Corporación Local, indicando la persona o personas, físicas o jurídicas, que se subrogan en la posición del actual propietario.

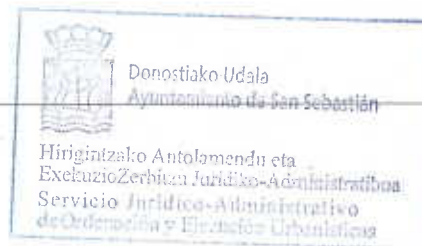
Y en prueba de su conformidad, y para su constancia y efecto, firman las partes el presente convenio, en lugar y fecha al principio indicados.



Miren Nekane Arzallus Iturriza



German Hayeck Blanco



DESJABETZEKO HITZARMENA

Donostian, 2020ko urtarrilaren 29an

ELKARTURIK

ALDE BATETIK: German Hayeck Blanco Jauna, adinduna, Bilboko udalerrian bizi dena, Lehendakari Leizaola 20 3B helbidean, eta 14.761.234-H zenbakidun NANaren jabea.

BESTETIK: Miren Nekane Arzallus Iturriza Andrea, adinduna, NAN 15.981.458-T, Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengarrirako Zinegotzi gisa.

ESKU HARTZEN DUTE

Miren Nekane Arzallus Iturriza andreak, Donostiako Udalaren izenean eta hura ordezkatzuz, 2019.ko azaroaren 12 eguneko Tokiko Gobernu Batzarrean hartutako akordioaren arabera.

German Hayeck Blanco jaunak, bere izenean eta eskubidean.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote badutela behar adina gaitasun hitzarmen hau adosteko, zeinek bere ordezkariaren esparruan, eta, horretarako,

AZALTZEN DUTE

I.- Germán Hayeck Blanco jauna ondoren deskribatzen den finkaren erregistroko titular dela:

“967,10 m²-ko azalera duen lurzati bat, Donostiako Antiguoa auzoko jurisdikziopean dagoena, Ibaeta alderdian. Mugakide ditu, iparraldean, Sasiotegi baserriaren jabetzak; hegoaldean, banatutako lurzati bat, gaur Bide Erdi etxea hartzen duena; ekialdean, Euskal Trenbideen lursaila; eta mendebaldean, berriz, Madril-Irun errepidea”.

TITULUA: Bere ama Balbina Blanco Bernardina andrearen herentzia, zeinak erdi zatiezin bat eskuratu baitzuen, erosketa bidez, 1958ko maiatzaren 31n, eta beste erdia 1963ko apirilaren 9an, hura ere erosketa bidez; bi kasuetan, Donostiako Miguel Castells notario jaunarekin formalizatu zuen eskualdaketa.

II.- Germán Hayeck jaunaren finkak 967,10 m²-ko azalera duela, eta bere garaian Donostiako autopistako saihesbidea egiteko lanek okupatu zutela, horretarako aldez aurreko eskualdaketarik, desjabetze-espediterik eta bestelakorik gabe, eta, halaber, ez zela inolako kalte-ordainik ordaindu; hala, gaur egun esandako autobide horren adar bilakatu da, bai eta Bilbo-Donostia trenbideko hegalaren maldari eusteko murrerik ere.

Metro koadro horiek gaur egungo IB.20 hirigintza eremuan biltzen dira (Sasiotegi), Ibaetako auzoko hego-mendebaldeko muturrean, Euskotren trenbide-sarearen geltokitik eta Errotaburuko biribilgunetik hurbil; dagoeneko urbanizatutako eta eraikitako eremu bat da.

III.- Hainbat hamarkadatan zehar desberdintasunak izan zirela, batetik, Balbina Blanco andrearen eta Germán Hayeck jaunaren artean, eta, bestetik, Donostiako Udalarekin; haien mamia zen finka horren egiazko existentzia eta kokapena, eta sorburua, berriz, jatorrizko finkaren bereizketa, bereizitako zatiaren gaineko eraikuntza, eta etxebizitzak eta lokalak hainbat jabetza saldu izana, hainbat hainbat zirriborro sinatu ostean –zirriborro horiek ez zituzten behin betiko sinatu aldeek–, eta, German Hayeck jaunaren lursailaren galera ordaintzeko behin betiko akordiorik ezenez, administrazioarekiko bi auzi errekurtsio ipini ziren:

- Bata, administrazioarekiko auzien Donostiako lehen zenbakidun epaitegian martxan dena 13/2014 zenbakiarekin, Udal honetako Ogasuneko ordezkariaren 2013ko urtarrilaren 15eko Ebazpenaren kontra aurkeztua, zeinaren bidez 2012ko azaroaren 21ko Ebazpenaren kontrako berraztertze errekurtsioa ebatzen baitzen. Esandako ebazpen hori organo horrek berak emana da, eta onartezintzat ezesten zuen administrazio honen erantzukizuna errekonozitzea, Germán Hayeck jaunak berak 2012ko uztailaren 25ean idatziz eskatuta bezala, errekurtsio honek erreferentzia egiten dien lursailen balioespenez abiaraz zitezela, bestek zenbatespen horri ekiteko, edo, bestela, hitzartuta amaitzeko zedin izapideei ekiteko erreklamazio hori.



- Bestea, berriz, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren Administrazio Auzibideen salaren aurrean egina da, 1122/2012 zenbakiarekin, 2012ko urriaren 23ko Ebazpenaren kontra, zeinak ezetsi egiten baitu Germán Hayeck jaunak 2012ko maiatzaren 24ko Ebazpenaren kontra 2012ko ekainaren 29an ipinitako berraztertze errekurtsoa. Esandako ebazpen hori Gipuzkoako jabetza nahitaez kentzeko lurralde epaitegiak emana zen, eskaria ezetsiz.

Bi aldeek elkarrizketak hasi zituzten, bien artean zituzten aldeak behin betiko amaituko zituen adostasun bat bilatzeko, eta bi eskabide idatzi zituzten bi errekurtsoak bertan behera uzteko, bi organo juridikzionalek adostuta.

IV.- Donostiako Udalak abiarazi duela Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa, eta, zehazkiago, Ibaeta auzoaren hegoaldeko muturrean dagoen IB.22 “El Infierno” hirigintza eremuarena.

V.- Aldeen asmoa dela elkarren kontra dituzten desadostasunak amaitzea, eta, horretarako, Donostiako Udalak aitortzen du German Hayeck jauna dela, bere ama Balbina Blanco andrearen oinordeko gisa, idazki honen I. azalpenean jasotako lurzatiaren titular, zeina egungo Sasiotegi hirigintza esparruan baitago bilduta.

Hori guztia kontuan hartuta, eta saihebidetako hitzarmenetan adostutakoari jarraikiz, Donostiako Udalak konpromisoa hartzen du Germán Hayeck jaunari 483,55 m² sabai ematea etxebizitza aske gisa bideratzeko IB. 22 “El Infierno” hirigintza esparruan.

VI.- Aurrekari horiek izanik eta aldeek izan dituzten elkarrizketak kontuan hartuta, aldeek adostu dute hitzarmen hau formalizatzea. Horretarako, kontuan hartuko dituzte honako

ESTIPULAZIOAK



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza
Dirección de Urbanismo Sostenible

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Ijentea, 1 - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

Hirigintza Antolatzen du
Enkuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo

Lehendabizikoa.- Donostiako Udalak aitortzen du German Hayeck jauna dela, bere ama Balbina Blanco andrearen oinordeko gisa, idazki honen I. azalpenean jasotako 967,10 m²-ko lurzatiaren titular, zeina gaur egungo Sasiotegi hirigintza esparruan bilduta baitzegoen.

Bigarrena.- Donostiako Udalak konpromisoa hartzen du Germán Hayeck jaunari 483,55 m² sabai esleitzeko “El Infierno” deitutako hirigintza esparruan, eta adierazten du konpromiso hau txertatuko duela “El Infierno” hirigintza eremuari buruz izapidetzen ari diren Hiri Antolamendu Plan Orokorrean, eta, ondoren, esparru horretako onuren eta kargen banaketa proiektuan bilduko duela. Esleipendunak bere gain hartuko du esleitutako sabai azalerari dagozkion hirigintza kargak.

Hirugarrena.- Hitzarmen hau sinatu ostean, alderdiek beharrezkoak diren dokumentuak sinatuko dituzte –okupazio eta ordainketa aktak–, 967,10 m²-ko finka Donostiako Udalaren titulartasunera igarotzeko eta haren izenean erregistratu ahal izateko.

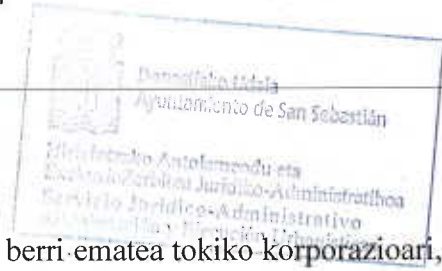
Laugarrena. Hitzarmen hau sinatu ostean, bi alderdiek idatzi bat helaraziko diote Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiari eta Administrazio Auzi Errekurtsoen 1. epaitegiari, jakinaraziz lortu dutela akordio bat eta, ondorioz, etendako administrazioarekiko auzi errekurtsoak behin betiko artxibatzeke eskatuz.

Bosgarrena.- Hitzarmen honetan aurreikusitako aurreikuspenak osorik betetzeak esan nahiko du uko egiten zaiola jabetzatik beste ezein konpentsazio edo kalte ordain eskuratzeari.

Seigarrena.- Donostiako Udalak bi urteko epea izango du IB.22 “El Infierno” hirigintza esparruari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko, eta beste bi hari dagokion onuren eta kargen banaketa proiektua onartzeko.

Esandako plan eta proiektu horiek adierazitako epeetan beteko ez balira, hitzarmen hau automatikoki baliogabetuta geratuko da, nola eta alderdiek ez duten adosten epea luzatzea.

Zazpigarrena.- Aldeek berariaz adosten dute edozer pertsona fisiko edo juridiko subrogatu ahal izango dela hitzarmen honetan adierazitako finkaren egungo jabeak duen posizioan, eta pertsona fisiko edo juridiko horrek eskuratu dituela hartan aurreikusitako eskubide eta obligazio guztiak.



Subrogazio horretarako, nahikoa izango da haren berri-ematea tokiko korporazioari, adieraziz zer pertsona fisiko edo juridiko subrogatzen den egungo jabearen posizioan.

Eta ados daudela egiaztatzeko, eta izan beharreko ondoreak izan ditzan, alderdiek honako hitzarmen hau sinatzen dute, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.



Miren Nekane Arzallus Iturriza



Miren Nekane Arzallus Iturriza

ALEGAZIOEN ERANTZUNAREN TXOSTENA



**“IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO” H.E.-KO “AAI.II13/IB.22” JARDUKETA INTEGRATUA
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA. DONOSTIA.**

2021 AZAROA

TALDE IDAZLEA:

- Jon Orue abokatua.
- Izaskun Larzabal Arkitektura eta Hirigintza Estudioa.
- Laguntzaileak: .-Endara Ingenieros Asociados, SL.: Urbanizazio aurreproiektua.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

**"AAI.II 13/IB.22" JARDUKETA INTEGRATUA URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMARI
EGINDAKO ALEGAZIOEN TXOSTEN TEKNIKOA**

I.- AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzordeak, 2021ko martxoaren 25an ospatutako saioan, Ibaetako "IB.22 Infernua/El Infierno" hiri eremuko "AAI.II 13" Jarduketa Integratua Urbanizatzeko Jarduketa Programa onartu zuen hasierako onarpenarekin.

2021eko Martxoaren 4an B.O.G-ean eta prensa lokalean akordio hau argitaratu ondoren, espedientea esposizio publikoan egon zen 20 egunetan.

Epe horretan, bi alegazio aurkeztu ziren eta ondoren, 2021eko urrian beste bi alegazio. Jarraian jasotako alegazio guztiak jasotzen dira:

- **Lehen Alegazioa:**

Luis Lecona Echeverria jaunarena NAN 15.335.204 T zenbakiarekin, mercantil BOLSAIRE S.L-aren errepresentazio eta izenean, CIF B20973426 zenbakia duena, 2021ko Ekainaren 25an.

- **Bigarren alegazioa:**

Mikel Sorrondegui Garagorri jaunarena, NAN 44.126.382 P zenbakiarekin, 2021ko Uztailaren 2an.

- **Hirugarren Alegazioa:**

-

Maite Aguirrebeña Garitano andrearena NAN 72.583.618 B zenbakiarekin, TXERLOIE S.L-aren errepresentazio eta izenean, IFK B75206680 zenbakia duena, 2021ko Irailaren 23an.

- **Laugarren Alegazioa:**

Amaia Miner Canflanca andrearena NAN 44.145.250 Q zenbakiarekin, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurzoruaren eta Ondarearen kudeaketako zerbitziburua.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

II.- EGINDAKO ALEGAZIOEN TXOSTENA

- **Lehen alegazioa Luis Lecona jaunarena, adinez nagusia, abokatu, Easo 5-2ºB kalean (20.006 Donostia) eta 15335204T NANarekin, BOLSAIRE SL enpresaren administratzaile bakar gisa, egoitza Donostiako Zubiberri 4 kalean duena eta IFK B20973426 zenbakiarekin.**

a) Alegazioaren laburpena:

Jabetza, PAUaren memorian P7 lursail bezela identifikatzen da, 600 m²-ko azalera duena, Zubiberri kaleko 4. zenbakiko finka gisa identifikatua eta jabetza BOLSAIRE S.L. merkataritza sozietateari dagokiona. Beheko, lehen eta bigarren solairuetan eraikitako azalera osoa 1.599 m² da eta ez 1.075,13 m², PAUan adierazitako moduan.

Alokairu gastuei dagokienez, jabetza osoa OZCARIZ ILUMINACIÓN S.A enpresari alokatzen zaio eta bertan mota guztietako ekipamendu elektrikoek handizkako eta txikizkako merkaturatze negozio jarduerak burutzen ditu.

Datuak:

-Jabea: BOLSAIRE S.L, C/Zubiberri nº4 y CIF B20973426.

-Maizterra: OZCARIZ ILUMINACIÓN S.A, C/Zubiberri nº4 y CIF A20202172.

Agertzen den alderdiak eskatzen du:

- Eraikitako azalera erreala zuzentzea 1.075,13 m²tik 1.599 m²-ra, kargak eta bestelakoak baloratzeko helburu guztietarako.
- Kostuaren kontzeptuak bereiztea "eraikina", "lurra" eta "dagoen lekuan dagoen ustiatzietako jardueraren transferentzia" terminoetan.
- Argitu zergatik ez diren kontuan hartzen ez salmenta prezioak ez lurpeko azaleraren eraikuntza kostuak.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

"IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO" H.E.-KO "AAJ.II13/IB.22" JARDUKETA INTEGRATUA
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

b) Alegazioari erantzuna:

Lecona jaunak jarduteko deklaritzen duen ordezkari buruzko aurreko gaia:

Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 5. artikulua, beste pertsona baten izenean Administrazio Publikoaren aurrean esku hartzen duenean, hark duen ordezkari akreditatu behar da, alegazio honekin gertatzen ez dena.

Ondorioz, egokia litzateke Udal Administrazioak Lecona jaunari eskatzea akats hori konpontzea aipatutako 39/2015 Legearen 68. Artikuluaren arabera.

Hala ere, eta Udalak zentzu horretan erabakitzen duena kontuan hartu gabe, egindako alegazioei erantzuten jarraituko dugu.

- Eraikitako azalerari dagokionez, zentzu horretan PAUan agertzen den zenbakia A.U "IB.22 Infernua / El Infierno" Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketaren agirian agertzen dena da. AU "IB.22 Infernua / El Infierno"aren HAPOaren aldaketa dokumentuaren 5. eranskina lantzeko, behin betiko 2021eko martxoaren 25ean Udaleko osoko bilkuran onartu zena eta urte bereko apirilaren 23an BOGan argitaratu zena, non eraikigarritasuna justifikatuta dagoenean, informazioa Gipuzkoako Foru Ogasunaren katastroan, udal erregistroan eta udalaren lizentzietan jaso zen.

Ref. Catastral	Dirección	CATASTRO S/R				REGISTRO S/R				LICENCIA S/R				DEFINITIVO S/R			
		Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial	Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial	Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial	Industrial	Terciario	ux. Residencia	Residencial
8194068	Cmno. Zubiberri, 2	2.121,00	-	-	-	1164	-	-	-	708,12	-	-	-	1.164,00	-	-	-
8194088	Cmno. Zubiberri, 4	1.074,00	-	-	-	1.075,13	-	-	-	591,00	-	-	-	1.075,13	-	-	-
8194070	Cmno. Zubiberri, 6-8-10	2.308,00	-	-	970,00	-	-	-	-	2.253,20	-	-	307,5	2.308,00	-	-	970,00
8194071	Cmno. Zubiberri, 12-14	-	55,00	120,00	324,00	-	55,00	70,00	324,00	n.d.	-	-	n.d.	55,00	70,00	324,00	
8194072	Cmno. Zubiberri, 16	1.263,00	-	-	-	-	-	-	-	n.d.	-	-	n.d.	1.263,00	-	-	-
8194102	Cmno. Zubiberri, 18-20	2.298,00	-	-	-	827,93	-	-	-	1.702,16	-	-	-	2.298,00	-	-	-
8194168	Cmno. Zubiberri, 22	466,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	466,00	-	-	-
8194104	Cmno. Zubiberri, 7	932,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932,00	-	-	-
8194103	Cmno. Zubiberri, 7W	60,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,00	-	-	-
		10.522,00	55,00	120,00	1.294,00	3.067,06	55,00	70,00	324,00	5.254,48	0,00	0,00	307,50	9.566,13	55,00	70,00	1.294,00

5. eranskinetik ateratako taula, AEBko MPGOUren "dagoen eraikigarritasunaren justifikazioa" "IB.22 Infernua / El Infierno"

PAUren datuak adierazitako informazioarekin egokitzen dira baina, edozein kasutan, ondorengo Birpartzelazio Proiektua arduratuko da gai horiek behin betikoz gauzatzeaz.

Alegazioan agertzen denak beharrezko dokumentazioa eman beharko du bere baloraziorako.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

"IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO" H.E.-KO "AAJ.II13/IB.22" JARDUKETA INTEGRATUA
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

- - Kostuaren kontzeptuak bereiztea "eraikina", "lurra" eta "dagoen lekuan dagoen ustiatagietako jardueraren transferentzia" terminoetan.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikulua Hiri Garapenerako Ekintza Programek eduki behar duten dokumentazioa zerrendatzen du, eta bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketari erreferentzia egitean, xedatuko du "balorazioaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa" jasotzen dute, xedapen hau hasieran onartutako PAUan betetzen da. Lecona jaunak jakin nahi duen xehetasuna ondorengo Birpartzelazio Proiektua prestatzeko lanaren esparruan emango da, formulatzeko eta prozesatzeko dagoena.

- Argitu zergatik ez diren kontuan hartzen ez salmenta prezioak ez lurpeko azaleraren eraikuntza kostuak.

Higiezin merkatuaren eta eraikuntzaren prezioen bilakaerak Birpartzelazio Proiektua egiten den garaian kalterik egin gabe, Ekintza Programa egin zen unean egin zen lehen analitik abiatuta, ikusi zen lurpeko erabilere salmentarako balioak eraikuntza kostuei eta horiei lotutako gainerako gastuei aurre egiteko etorriko lirake, baita higiezin garapena burutzeko beharrezkoak direnak ere.

Nolanahi ere, eta adierazi den bezala, dokumentu ekidistribuitzailea egiten den unea izango da aipatutako gaiak behin betiko zehazten direnean.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

- **Bigarren alegazioa Mikel Sorrondogui Garagorri jaunarena, helbidea Plaza Ángela Figuera 2, 03-A eta NAN 44.126.382 P zenbakiarekin.**

a) Alegazioaren laburpena:

Plano partzelarioaren 14 lursailaren ipar-ekialdeko muga harpidedunaren jabetzako 8194105 zenbakiko katastroko lursailarekin bat dator, 20 zenbakiarekin izendatutako paralelepipedo txiki bat marraztu da (itxuraz akats batez), eta horren jabetza Udalari egozten zaiola dirudi.

1988an, Udalak harpideduna eta beste bi desjabetu zituen 2.974m²-ko azalerarekin aipatutako finkaren ondasun nagusitik "Zuatzu Industrialdera Hegoaldeko Sarbidearen Eraikuntza Proiekturako". Hegoaldeko muga kokatutako azalera guztia eta ez ipar-ekialdean.

(1 zkia. Duen dokumentua atxikitzen da)

"Zuatzu-ra Hegoaldeko Sarbidea" exekutatzekoan, Udalak espaloia eraiki zuen eta harpidedunaren jabetzako partzelaren aipatutako ipar-ekialdeko muga zeharkatzen duen metalezko itxiera jarri zuen. baserriaren ertza, gaur egun "Construcciones Amenabar SA" ren jabetzakoa. Udalak berak eraikitako muga eta horrela mantendu da 30 urte baino gehiagoz.

(Dok.2 zkia. argazkia atxikitzen da)

Aurreko guztiagatik, aipatutako paralelepipedo hori ezabatzea eskatzen da, haren azalera harpidedunaren jabetzako 14. partzelaren zati izan dadin.

b) Alegazioari erantzuna:

PAUaren partzela planoaren datuak lehen instantzian Donostiako Udaletxetik lortutako informazioarekin egokitzen dira baina, nolana ere, ondorengo Birpartzelazio Proiektuarekin bat etorriko dira arazo horiek zehazteko eta lursailen mugaketa zuzena.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

- **Hirugarren alegazioa Maite Aguirrebeña Garitano andrearena, adinez nagusia, Duque de Mandas 3 pasealekuan, 00 pisuan (20.012 Donostia) eta 72.583.618 B NANarekin, TXERLOIE SL enpresaren errepresentante bezela IFK B75206680 zenbakiarekin.**

c) Alegazioaren laburpena:

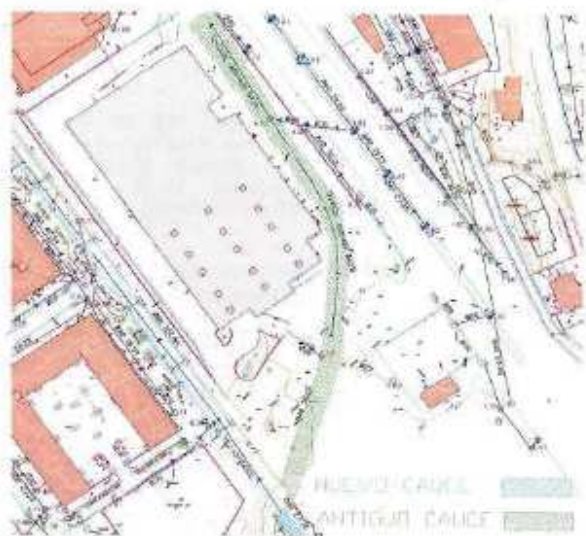
2021eko uztailaren 2an aurkeztutako alegazioan, URAn kontsulta bat aurkeztu zela aipatu zen, erreka-aren hasierako eta egungo ibilbidea eman zezan eta horrela 11470 finkaren muga zehaztu ahal izateko Tolosa etorbidea 182-184 zenbakian, Vasaren kontsesionarioan.

URAK kontsultari erantzun dio eta alegazioan bertan atxikitzen da erantzun hori, honako hau dioena:

"Uraren Euskal Agentzia honetan eskuragarri dagoen informazioaren arabera, egungo erreka lurpetik igarotzen da Xabier Lizardi kalearen azpian egindako ibilgu berritik.

Lehenko ibilgua inguruko euri-uretarako erabiltzen da, eta Uraren Euskal Agentzia honen ondorioetarako, ez da jabari publiko hidraulikotzat hartzen.

Hurrengo irudian, ibilgu zaharraren eta berriaren trazadura ikusten da:



Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

d) Alegazioari erantzuna:

URAK kontsultaren erantzunean baieztatzen duen bezela, egungo erreka PAUaren planoetan agertzen dena da eta helburu guztietarako kontuan hartu dena, beraz, ulertzen da alegazioak PAUaren izapidetzean ez duela ezer eragiten.

PAUaren partzela planoaren datuak lehen instantzian Donostiako Udaletxetik lortutako informazioarekin egokitzen dira baina, nolana ere, ondorengo Birpartzelazio Proiektuarekin bat etorriko dira arazo horiek zehazteko eta lursailen mugaketa zuzena.

- **Laugarren alegazioa. Amaia Miner Canflanca andrearena NAN 44.145.250 Q zenbakiarekin, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurzoruaren eta Ondarearen kudeaketako zerbitziburua**

e) Alegazioaren laburpena:

Urbanizatzeko Jarduketa Programako (UJP) aurreikuspenek Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketan jasotako zehaztapenak garatzen dituzte eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren bi jabetzei eragiten die:

- Zapatariko biltegia eta Bidezainen Etxea: Zubiberri bidea, 6,8,10. Katastroko erreferentzia: 8194070. Azalera: 1.673m².
- Zapatariko Makineria Parkea eta Laborategia: Zubiberri bidea, 7. Katastroko erreferentzia : 8194104. Azalera: 5.204m².

Alde batetik, Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasun bakarra eskatzen da Zubiberri bidea 7 zenbakian kokatuta dagoen higiezinari dagokionez, UJP dokumentuaren hasierako onarpenean Donostiako udalarekin banatuta azaltzen dena.

Eta bestetik, goian aipatutako bi finken azalera eraikiak zuzentzea eskatzen da bai eta beraien azalaren aldaketak zeri erantzuten dion argitzea ere.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

f) Alegazioari erantzuna:

UJPko III.1 «Partzelario» planoko jabeen taulan, 16. zk.ko lursailaren jabeak – Camino de Zubiberri 7. zk.- Donostiako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia bezala ageri dira. Aurreikuspen hori Udaleko kudeaketa sailak emandako plano batetik jasotako informazioaren ondorioz jaso da. Horrez gain, Jabetza Erregistrotik lortutako informazioa ere eskuragarri dago, non lursail hori (hiru baserri gisa inskribatuta dagoena) Udal Administrazioaren alde inskribatuta dagoen.

Bestalde, Gipuzkoako Foru Aldundiak eskualdatze-dekretuei buruzko alegazioarekin batera doan informazio osagarria ere eskuragarri zegoen eta lursaila okupatzen duena Foru Administrazioa dela frogatzen da.

Adierazitako arrazoiengatik, UJPko talde idazleak ondareari lotutako gaitan ez esku hartzea aukeratu zuen, bi administrazioak aipatutako taulan agertuz, azkenean adostu edo ebatzi dezaketenenaren kontura.

Hasiera batean onartutako proiektuan Administrazioen bat edo beste lursailaren titular gisa agertzeak izan dezakeen loturari dagokionez, gogoratu behar da Hiri Antolamenduko Programaren xedea art. Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152.1, eta esandakoari dagozkion alderdietan, ez da lotesle gisa agertzen lursailen jabeak zehatz eta behin betiko zehazteari dagokiona, 155 artikulua agiritako bat bezala identifikatzen badu ere egitarauak partzela-plana eta jarduketaren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda eduki behar dutela.

Dena den, erlazio hori, eta baita lursail ezberdinen azalerak eta jabetzarekin lotutako alderdiei eragiten dieten gainerako xedapenak ere, ez dira behin betikoak eta ez dute isten ondorengo Birpartzelatze Proiektuak horiek egokitzeko aukera behin betikoaren arabera. Gainera, eraginpekoen arteko desadostasunek iraungo balute, ekibanatze-agiria ere behartuta egongo litzateke titulartasuna zalantzakotzat edo auzitan kalifikatzera, ondasunen jabetzaren behin betiko ebazpena Epaitegi Arruntaren esku jarritz, art. Hirigintza Antolamenduko Araudiko 103.4.

Ondorioz, eta aurrekoarekin bat etorritz, egokia litzateke UJPko III.1 «Partzelario» planoko jabeen taula mantentzen jarraitzea, hasieran onartutako agirian agertzen den baldintza berberetan, ebazpena ebaztearen kalterik gabe bi Administrazioen arteko desadostasunak.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

"IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO" H.E.-KO "AAJ.II13/IB.22" JARDUKETA INTEGRATUA
URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

Bestalde, lursailen eraikigarritasunari dagokionez, 2021eko martxoaren 25ean Udalaren osoko bilkuran behin betiko onartutako "IB.22 Infernua/El Infierno" HAPOaren aldaketaren dokumentuko 5. eranskinean eremuan zegoen eraikigarritasuna justifikatzen zen.

Lan hori dokumentatzeko, Donostiako Udaleko udal artxiboan jaso ziren eremuan dauden espediente guztiak lizentzia zuten eraikinak zehazteko eta gainerakoak baztertzeko.

Dokumentazio honekin, Gipuzkoako katastrofik lortutakoa eta Donostiako Udaleko kudeaketa saileko teknikariek elkarlanean, eremuan dauden eraikigarritasun datuak laburbiltzen dituen taula bat egin zen.

Nolanahi ere, ondorengo Birpartzelazio Proiektua izango da azken finean eraikitako azalerak zehaztuko dituena.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

III.- ONDORIOAK

Lehendanik aurkeztutakoarekin, Donostiako "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" (IBAETA) hiri eremuko AAI.II.13 Jarduketa Integratua Urbanizatzeko Jarduketa Programaren hasierako onarpenaren alegazioak behar bezala erantzunda daudela kontsideratzen da.

Donostian, 2021ko Azaroa

Talde Idazlea:

- Jon Orue abogado.
- Estudio de arquitectura y urbanismo Izaskun Larzabal.
- Colaboración: .-Endara Ingenieros Asociados, SL.: Anteproyecto de Urbanización.

Talde idazlea:

JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Sustatzailea:

ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI