

DONOSTIAKO UDALAREN ETA SOCIEDAD VASCONGADA DE PUBLICACIONES S.A. ERAKUNDEAREN ARTEKO HIRIGINTZA HITZARMENA, DONOSTIAKO HAPO-A ALDATZEKO

Donostian, bi mila eta hogeita bateko martxoaren [®](e)an

BILDUTAKOAK

Alde batetik, [®], adin nagusikoa, Donostiako bizilaguna,

Eta beste aldetik, **David Martínez Gutiérrez**, adin nagusikoa, 34.101.732-T nortasun agiriduna, eta, ondorio hauetarako, honako helbidea daukana: Portuetxe Bidea 2. - PK 20.018 Donostia.

PARTE HARTZEN DUTE

Miren nekane Arzallus Iturrizak, Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengarrirako Zinegotzi Eskuordeduna

Aurrerantzean, Donostiako Udala.

Eta, David Martínez Gutiérrezek, **SOCIEDAD VASCONGADA DE PUBLICACIONES, SA** erakundearen izenean eta ordezkari gisa (IFZ: A-20004073; helbidea: Portuetxe Bidea 2 – PK: 20.018 Donostia), Zuzendari Nagusia den aldetik, 2009ko irailaren 18ko eskriturak berariaz emandako ahalmena erabiliz, Donostiako Ana Isabel Jaurrieta Alegria notarioaren, 474 protokolo zenbakidunaren, aurrean sinatua.

Eskritura horren kopia espedientean sartu da.

Aurrerantzean, SVP.

Parte hartzen duten bi aldeek, beren ordezkaritzan, hitzarmen hau sinatzeko legezko gaitasun nahikoa aitortzen diote elkarri, eta, hala, honako hau

AZALDU DUTE

Lehenengoa.- SVP erakundearen titulartasuneko finkak, hitzarmenaren xede direnak

SVP 8095024 erreferentziako katastro-partzelaren jabea da, eta horri lotuta daude 6032384B, 6032385J, 6032387C, 6032388K, 6032378J, 6032379R, 6032380P, 6032381A, 6032382Y, 6032383Q, 6032386R, 6032389S eta 6032390Q zenbakidun katastro-finkak. Horiek guztiak Donostiako IB-13 Igara hirigintza-eremuan kokatutako El Diario Vascoren egungo instalazioei dagozkie, eta, aldi berean, hitzarmen honetan deskribatzen diren erregistro-finkekin bat datoz:

- 1. 8703 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 190. folioan. “**BAT-BAT**” erreferentzia esleituko zaio.
- 2. 8705 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 194. folioan. “**BAT-BI**” erreferentzia esleituko zaio.
- 3. 8707 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 198. folioan. “**BAT-HIRU**” erreferentzia esleituko zaio.
- 4. 8709 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 202. folioan. “**BAT-LAU**” erreferentzia esleituko zaio.



5. **8711 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 206. folioan. **“BAT-BOST”** erreferentzia esleituko zaio.
6. **8713 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 210. folioan. **“BAT-SEI”** erreferentzia esleituko zaio.
7. **8715 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 214. folioan. **“BI ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.
8. **8717 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 218. folioan. **“HIRU ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.
9. **8719 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1617. liburukian, 319. liburuan, 222. folioan. **“LAU ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.
10. **9426 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1610. liburukian, 316. liburuan, 201. folioan. **“BOST ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.
11. **9428 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1610. liburukian, 316. liburuan, 205. folioan. **“SEI ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.
12. **9430 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1610. liburukian, 316. liburuan, 209. folioan. **“ZAZPI ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.
13. **9432 zenbakiduna**, Donostiako 4. Jabetza Erregistroan inskribatua, 1610. liburukian, 316. liburuan, 213. folioan. **“ZORTZI ZENBAKIA”** erreferentzia esleituko zaio.

Erreferentzia hobea izateko, zerrendatutako finken erregistro-ohar sinpleen kopia espedientean eransten dira.

Aurrerantzean, aipatutako finka guztiak **“Higiezin”** izenaz aipatuko dira.

Bigarrena.- Higiezinak okupatutako lurren ezaugarri fisikoak eta hirigintza-araubidea

Higiezinak "El Diario Vasco" egunkariaren instalazioak hartzen ditu.

Higiezinak okupatzen dituen lurren egungo hirigintza-araubidea hauxe da:

Higiezinaren hirigintza-eremua	Donostiako HAPOaren IB-13 IGARA
Lurzoruaren sailkapena	Hiri-lurzorua
Sailkapen orokorra	Eremu orokorra “B.20 hirugarren sektoreko erabilera”
Sailkapen zehatua	“B.20. hirugarren sektoreko erabilera”
Partzelaren gaineko hirigintza-eraikigarritasuna	12.292,62 m ² / (t)
Aldez aurretik gauzatutako hirigintza-eraikigarritasuna	10.088,78 m ² (t)

Erreferentzia hobea izateko, Higiezinaren hirigintza-antolamendua zehazten duen eranskina, indarrean dagoen HAPOaren arabera espedientean sartu da.

Bestalde, aldez aurretik gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunaren neurketa topografiko eguneratu eta justifikagarria espedientean dago.



Hirugarrena.- Higiezinan garatutako jardueraren bilakaera

SVPk eta bere enpresa-taldeko beste elkarteek "El Diario Vasco" egunkariaren inprimaketarako erabili dute Higiezinaren instalazioen zati handi bat (paper-bobinentzako biltegia, errotatibaren instalazioak, etab.). Hala ere, egun erabilera hori nabarmen murriztu da. Izan ere, egunkarien edizioan ezarri diren ekoizpen-prozesu berriek joera dute argitalpen-talde bereko egunkariaren inprimaketa instalazio modernoetara biltzeko.

Bestalde, sorreran inprimaketa eta errotatiba ez diren bestelako prozesuetarako prestatu ziren instalazioak zaharkituta geratu dira, ez baitira premia berrietara egokitzen, eta, ondorioz, horrek halako instalazioak birkokatzea behartzen du, ekoizpen-instalazioak bezala.

Aurrekoan oinarrituta, SVPren egungo ekoizpen eta jarduera premiek, teknologia berriei eta informazioaren globalizazioari egokituta, gaur egungo instalazioen doikuntza behar dute, oraingo baldintzetan ez baitira funtzionalki egokiak egungo informazio-eskaerarako.

Gauzak horrela, bi aukera daude: **(i)** egungo instalazioak egokitzeko bideragarritasuna aztertzea, edo **(ii)** beste kokaleku batzuk proposatzea, SVPren egungo azpiegitura eta enpresa-estrategietarako egokiak direnak.

Bi alternatibak aztertu ondoren, ondorioztatu da lehenengoa (egungo instalazioen egokitzapena) bideraezina dela ikuspuntu ekonomikotik eta ikuspegi funtzional eta efizientziakotik.

Hori dela eta, erabaki da SVPren jarduera bai produktiboa bai ez-produktiboa kokaleku berrietara lekualdatzea. Horrek esan nahi du, epe laburrean, Higiezinan dauden egungo instalazioak erabilezin geratuko direla aurreikusitako helburuetarako. Nolanahi ere, azpimarratu behar da Donostia hiriaren eta "El Diario Vasco" egunkariaren sorreratik egondako loturak indarrean jarraitu behar duela bere mendeurrena hurbiltzen ari den honetan. Horregatik, El Diario Vascoren instalazio ez-produktiboak kokaleku berri batera eramateari dagokionez, hainbat aukera aztertzen ari dira, edozein kasutan hiritik ateratzea inola ere aurreikusten ez dutenak. Hain zuzen ere, "El Diario Vasco" egunkariaren jardueraren digitalizazioa gero eta handiagoa denez, aztertzen ari diren aukeretako bat da SVPren instalazio ez-produktiboak Gipuzkoako Parke Zientifiko eta Teknologikora (Miramon) lekualdatzea.

Aurrekoaz gain, lekualdatzeko erabakiaren aldeko beste arrazoi bat ere bada: Diario Vascoren egungo kokalekua bizitegiz inguratuta dago eta egokia da hirigintza eraldaketarako, bizitegi-izaerako garapen berriak egiteko eta zuzkidura publikoekin hornitzeko. Horrek hurbileko ingurunearen eta Ibaeta auzoaren birkualifikatzea ekarriko du, hiri-sarea osatzeko, erabilera horien jarraipen gisa, kalitatezko espazio publiko berriak sortuz lehenagoko espazio publikoen osagarri. Besteak beste, plaza nagusi bat egingo litzateke, auzoko "erakargunea" bilakatu beharrekoa. Testuinguru horretan, hala Donostiako Udalak nola SVP erakundeak egun Higiezinak hartzen duen partzelan bizitegi-erabilerako espazioa sortzeko aukera aztertu dute. Bi erakundeek uste dute, halaber, aparteko aukera dagoela hirigintza-garapenerako, eta horrek erantzuten diola gero eta handiagoa den etxebizitza-eskariaren interes orokorrari – bai libreari bai babes ofizialekoari–, eta, aldi berean, horrek mesede handia egiten diola Donostia hiriari.

Batetik, hirigintza-arrazoi horiek eta, bestetik, historikoki hiriari loturiko jarduera ekonomiko bat, kanpo-proiektzioa duena, udalerraren barruan mantentzeko interes publikoak ederki justifikatzen dute proposamen hau.

Laugarrena.- Higiezinak okupatutako lurak berrantolatzeko eta birkalifikatzeko interes orokorraren justifikazioa

Higiezinan kokatutako instalazioak erabilezin bihurtzeko aurreikuspenak eta jarraian zehazten diren interes publikoko arrazoiek justifikatzen dute Higiezinak okupatutako lurzoruen hirigintza-araubidea aldatzea. Hona hemen zehaztuta interes publikoko arrazoiak:



1. Proiektatutako hirigintza-garapenen iraunkortasuna.

Hiriko hirigintza-garapenen iraunkortasuna da indarrean dagoen hirigintza-legeriaren eta Donostiako HAPOaren helburu eta esku hartzeko irizpideetako bat.

Horrela, aipatutako Donostiako HAPOak espresuki aurreikusten du hiri-garapenen antolamendua, honako irizpide hauen arabera, besteak beste: egungo hiri-ingurunearen erabilera arrazionala (kualitatiboa eta kuantitatiboa) optimizatzea; hiri-garapen gauzatuaren eta proiektatuaren arrazoizko trinkotasuna lortzea; aldeztatik artifizializatutako ingurunean garapen egokiak sustatzea, landa-inguruneke hiri-garapen berriei lehentasuna emanez; hiri-afekzioak minimizatzea; etab.

Era berean, irizpide horiek hertsiki lotuta daude garapen jasangarriaren printzipioarekin (besteak beste, baliabide naturalen erabilera arrazional eta jasangarriarekin lotuta, lurzorua bera barne), bai eta lurzoruaren erabilera arrazional eta intentsiboaren helburuarekin ere, indarrean dagoen 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak arautzen dituenak, hirigintzaren eta hirigintza-antolamenduaren premisa orokor gisa.

Aurreko guztiagatik, proposatutako aldaketak bat egiten du hiri sakabanatuak sortu beharrean hiri trinkoak sortzeko Europako Lurralde Estrategiarekin, hiri-ingurumenaren eta erabilera anitzeko eta dentsitate handiko hiri trinkoaren alde eginez, lurzoruaren kontsumo indiskriminatua saihesteko. Hiri trinkoa da hiri-ingurunean garapen jasangarriaren printzipioa hobekien gauzatzen duen eredua.

Egoera horretan, kontuan hartuta horretarako egokiak direla "IB-13 Igara" eremuaren orografia, hirigintza eta bestelako baldintzatzaileak, zentzuzkoa da haren hirigintza-garapena aipatutako iraunkortasun-irizpideetara egokitzea.

2. Hiriko bizitegi-eskaintza egungo hiri-ingurunean areagotzea

Era berean, aurreko helburua lortzeak ahalbidetzen du egungo hiri-ingurunean hiriko bizitegi-eskaintza areagotzea, kontuan hartuta gaur egun Igara auzoan dagoen hirugarren sektoreko gehiegizko erabilera.

3. Etxebizitza babestuen eskaintza areagotzea

Hirigintza-garapena jarduketa integratu baten bidez proiektatzen denez, bizitegi-eraikigarritasunaren % 40a babes publikoko erregimenen batera bideratuko da.

4. Hiriko barne-berrantolaketan oinarritutako bizitegi-parkearen hazkundeari lehentasuna ematea

Hirigintza-aldaketarekin, euskal hirietako bizitegi-parkearen hazkundera arautu behar duten printzipioetako bat beteko da, Donostialdeko Lurralde Plan Partzialean bertan jasotakoaren arabera. Izan ere, lehentasuna emango zaio barne-berrantolaketan eta lehendik dauden hiri-ehunen aprobetxamendu hobean oinarritutako bizitegi-parkearen hazkundeari, birmoldaketa-prozesuen eta hirigintza-birgaitzearen bidez, lurzoru berriak okupatzeko eragiketa hedakorren programazio sistematikoaren orde.

Garapen jasangarriko estrategia honi esker, lehendik dauden azpiegitura-euskarriak aprobetxatu eta berriro ahal izango dira, lurzoruaren kontsumo berririk gabe eta beharrezkoak ez diren azpiegitura eta zuzkidura elementu berririk eraiki gabe.



5. Zuzkidura publikoak handitzea eta hobetzea

Indarrean dagoen hirigintza-araubidea berregokitzea da, halaber, hiriko zuzkidura publikoak handitzeko eta hobetzeko aukera bat, hala nola sortu nahi den plaza handi nagusia, hegoalderantz irekia, Illarra Berriko egungo bizitegi-izaerako eraikinetarako bidearen aurrealdean.

6. Hirigintza-garapena integratzea Ibaeta auzoaren gainontzeko eremuetan

Aurreikusitako hirigintza-garapenak espazio berriak Ibaeta auzoaren gainontzeko eremuetan erabat integratzea bermatuko du, bai eta kalitatezko espazio publikoen jarraitasun naturala ere, inguru horretan daudenen osagarri.

7. Hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa

Horrez gain, Higiezinak okupatutako lursailen hirigintza-garapena goiko helburuetara eta irizpideetara egokitzea lagungarria izango da haien bideragarritasuna eta gauzatzea bermatzeko. Eta hori, oraingo testuinguruan, kontuan hartu beharreko helburua da.

8. Hirigintza-garapena epe laburrean gauzatzea

Kontuan izanik Donostiako hirian gaur egun dagoen etxebizitza-eskaria (librea zein babestua) eta, horrekin batera, Higiezinak okupatutako lursailen garapenari lotutako urbanizazio-obren irismen puntuala, esan daiteke aipatutako helburuak eta dagozkien proposamenak epe laburrean gauzatu ahal izango direla, eta hori oso interesgarria da.

9. Ingurunean erabilera salbuespenezkoa ez izatea

Bestalde, eta adierazi den bezala, Higiezinak okupatutako lursailen inguruko eremuetan bizitegi-erabilera denez nagusia, egoki da Higiezinak okupatutako lursailen erabilera ere horixe izatea.

Azken batean, adierazitako inguruabarrek gomendatzen eta ahalbidetzen dute Higiezinak okupatutako lurren erabilera aldatzea, eta aukera hori bat dator Euskadiko Lurzoruari eta Higintzari buruzko Legearen printzipioekin.

Bosgarrena.- Hitzarmenaren formulazioa

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarriaren arabera, administrazio jarduleak hitzarmenak sinatu ahal izango ditu pertsona publiko eta pribatuekin, pertsona horiek kasuan kasuko lursailen jabeak izan ala ez, hirigintza-jarduera hobeto eta eraginkorrago garatzen laguntzeko. Hitzarmen horien negoziazioak, burutzeak eta betetzeak legezketasun, gardentasun eta publikotasun printzipioak bete behar dituzte.

Azaldutako kontsiderazioak kontuan hartuta, eta aipatutako helburuak berma daitezen, bai eta hirigintza-antolamenduko proposamenak gauzatzeko baldintzak zehaz daitezen ere, parte hartzen dutenek egokitzat jo dute hitzarmen hau formulatzea eta sinatzea, honako klausula hauen arabera:

ESTIPULAZIOAK

LEHENENGOA.- HITZARMENAREN XEDEA

Hitzarmen honen xedea, gaur egun SVP erakundearen jarduera ekonomikoari loturiko Higiezinaren bizitegi-birkalifikaziorako hirigintza-araubide berriaren oinarritzko parametroak definitzea da, Donostiako HAPOaren etorkizuneko aldaketa idazteko oinarri izan daitezen.

BIGARRENA.- ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA



Bostgarren azalpenean adierazitakoa oinarri hartuta, bi aldeek erabaki dute bideragarria dela Donostiako HAPOaren aldaketa egitea, bigarren azalpenean identifikatutako Higiezinak okupatutako lursailak bizitegi-erabilerarako berrantolatu eta birkalifikatzeko. Dokumentu horrek, besteak beste, ondorengo eraikigarritasun-parametroak eta zehaztapenak jasoko ditu.

Higiezinak okupatutako lursailen ezaugarrien arabera, berrantolamendu eta birkalifikazio aukerak landu dira, eta irtenbide bat lortu da, hiri kalitate egokia dakarrena eta hirigintza-parametro hauek jasotzen dituen:

- 1^a. Higiezina birkalifikatzea bizitegi-erabilerarako, eta horren ondoriozko berrantolaketa xehatua egitea: "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" motako eremu bat edo batzuk eta zuzkidura-erabilera publikoko beste eremu eta azpiero eremu batzuk.
- 2^a. Higiezinari loturiko antolamendu-eremuko lursail guztiak integratzea "A.30 eraikuntza irekiko bizitegi" tipologia orokorreko eremu batean.
- 3^a. Higiezinari loturiko antolamendu-eremuko lursailak sartzea "IB.14 ILLARRA BERRI" hirigintza-eremu mugakidean, "A.30" kalifikazio orokorra daukana.
- 4^a. Sestra gainean proposatutako hirigintza-eraikigarritasunaren definizioa (antolatzekoa):
 - a. Proposatutako bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna: 21.000,00 m².
 - i. Sustapen askeko etxebizitzak: 12.600,00 m².
 - ii. Babes sozialeko etxebizitzak: 4.200,00 m².
 - iii. Etxebizitza tasatuak: 4.200,00 m².
 - b. Merkataritzarako edota hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasuna: 600 m².
 - c. Hirigintza-eraikigarritasun osoa: 21.600,00 m².
- 5^a. Berdegune eta espazio libreen zuzkidura-maila egokia aurreikustea, hiri kalitate handia berma dadin. Horretarako, hegoalderantz irekitako plaza handi nagusi bat antolatuko da ILLARRA BERRIko bizitegi-eraikinetarako bidearen aurrealdean.
- 6^a. Lurzorua kategorizatzea urbanizazioak finkatu gabe utzitako lurzoru gisa.
- 7^a. Hirigintza egikaritzeko aurreikuspenak: ondorio horietarako, proposamena identifikatzea jarduketa integratu gisa, egikaritze-unitate bakarra mugatuz, Higiezinaren lursailek eta, hala badagokio, betebeharrak behar bezala gauzatzeko beharrezkoak diren gainerako lursailek osatua.
- 8^a. Sestra gainean antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasunerako aurreikusitako (eta gaur egun gauzatuta dagoen sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunerako) sustapen/babes erregimenei eta erabilerei dagozkien haztapen-koefizienteak ezartzea. Koefiziente horiek Donostiako HAPOaren Aldaketa dokumentuan jaso beharreko antolamendu zehaztapenen parte izango dira:



SUSTAPEN ARAUBIDEA ETA ERABILERAK	HAZTAPEN KOEFIZIENTEA
Sustapen askeko etxebizitzak. "A.30" tipologia	1,00
Babes sozialeko etxebizitza	0,15
Babes publikoko etxebizitza tasatua (araubide berezia)	0,46
Hirugarren sektorekoa/merkataritzakoa (beheko solairua)	0,65
Hirugarren sektoreko erabilerak (eraikuntza exentuan)	0,70

Antolamendu xehatuari dagokio sestra azpiko eraikigarritasun antolatuari loturiko sustapen edota babeseko erabilera eta araubide desberdinei dagozkien haztapen-koefizienteak ezartzea.

Nolanahi ere, Birpartzelazio-proiektua eguneratu edo aldatu egingo da lantzen eta bideratzen den unean, kontuan hartuta higiezinaren eta eraikuntzaren merkatuaren bilakaera, bai eta babes publikoko produktuen arloan aplikatu beharreko zehaztapenak ere.

9^a. Betearazpen pribatuko araubidearen berezko baldintzetara egokituko dela bermatzea, ituntze-sistemaren bidez.

10^a. Egikaritze-unitate berrian proiektatutako hirigintza-eskubideen titular esleipendunek egin eta ordainduko dituzte aurreikusitako urbanizazio obrak eta kargak. Obra eta karga horiek HAPOaren Aldaketaren dokumentu hauetan zehaztuko dira: Birpartzelazio Proiektuan eta Urbanizazio Proiektuan.

Erreferentzia hobea izateko, honako dokumentu grafiko hauek eransten dira; orientaziokoak baino ez badira ere, egin nahi den hirigintza-aldaketaren erakusgarri dira eta:

- **1. dokumentua**, Higiezinaren eta HAPOaren Aldaketak eragindako hirigintza azpieroemuren planoak.
- **2. dokumentua**, proposatutako zonakatzeko orokorraren xehetasunak definitzen dituen planoak, orientazio gisara.
- **3. dokumentua**, eremu berrian sortuko den hiri-irudia definitzen duen planoak.

HIRUGARRENA.- HIRIGINTZAKO ESTANDARRAK BETETZEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera eta Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera, hirigintza-estandar hauek bete beharko dira:

1. **Sistema orokorren sareko** zuzkidurei dagokienez, legeria aplikagarriak eskatzen du zuzkidura-estandar hauek aurreikustea hiri-lurzoruan:

a. **Espazio libreen sistema orokorra (berdeguneak eta hiri-parkeak)**

$$[D = 21.000,00 \text{ m}^2 (t) \times 5 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2(t)]$$



- Gutxieneko zuzkidura-estandarra: 5 m²/ bizt. [25 m² (t)]
- Bizitegi-eraikigarritasunaren areagotzea: 21.000,00 m² (t)
- Beharrezkoa den gutxieneko zuzkidura: **4.200,00 m²**

Ahal den neurrian, "Erregenea Parkea" zabalduz beteko da, zeina gaur egun Espazio Libreen Sistema Orokor gisa kalifikatuta dagoen ("F.10").

b. Zuzkidura-bizitokiak (sistema orokorra)

[D = 21.000,00 m² (t) x 2,0 m² / 100 m²(t)]

- Gutxieneko zuzkidura estandarra: 1,5 eta 2,5 m²/100 m² (t) bitarteko bizitegi-erabilera.
- Bizitegi-eraikigarritasunaren areagotzea: 21.000,00 m² (t).
- Beharrezkoa den gutxieneko zuzkidura (batez bestekoa): **420,00 m²**.

Bizitegi-garapen berriak eskatzen duen sistema orokorraren sareko zuzkidura-bizitokiaren estandarra beteko da, ahal den neurrian, Donostiako HAPOaren Aldaketaren bidez. Ezinezkoa balitz, zuzkidura-estandarra beste bi bidez bete ahal izango da: edo antolamendu-eremuaren barruan, edo antolamenduaren ondoriozko udal titulartasuneko "soberako" eremuren batean, dagokion ordezkoko konpentsazio ekonomikoa eginda, 123/2021 Dekretuaren 5. artikulua xedatukoaren arabera.

2. Bestalde, **tokiko sistemen sareko** zuzkidurei dagokienez, haiek kalkulatzeko, aplikatzekoa den legerian xedatutakoa beteko da; izan ere, legeria horren arabera zuzkidura-estandar jakin batzuk aurrekusi behar dira hiri-lurzoruko plan orokorrak aldatzeko.

3. Erreferentzia hobea egiteko, 4. **zenbakidun dokumentu** gisa, plano bat erantsi da, tokiko sistemen hornidura modu orientagarrian irudikatzen duena.

LAUGARRENA.- SVP ERAKUNDEAREN BETEBEHARRAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak ezarritako betebeharrei kalterik egin gabe, honako hauek hartzen ditu bere gain, Hitzarmen honen arabera:

1. Donostiako Udaleko Hirigintza Sailarekin lankidetzan aritzea Donostiako HAPOaren Aldaketari buruzko dokumentazioa prestatzeko, legez eskatutako eduki eta dokumentuekin. Aldaketa, Hitzarmen honen Bigarren Estipulazioak ezarritakoaren arabera idatziko da eta antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak jaso beharko ditu, egiturazko aurreikuspenez gain.
2. Donostiako Udalarekin lankidetzan aritzea Donostiako HAPOaren Aldaketa onartu dadin beharrezkoak izan daitezkeen hirigintza eta ingurumen dokumentuak izapidetzeko.
3. Urbanizatzeko Jarduketa Programa egitea eta Udalaren egoitzan aurkeztea, egiturazko antolamendua aldatzeko dokumentua behin betiko onartu eta hiru hilabeteko epean.
4. Higiezinak okupatutako lursailen hirigintza-plana gauzatea, berrantolatzeko eta birkalifikatzeko baldintzetan, eta, horretarako, birpartzelazio eta urbanizazio proiektuak egitea eta Donostiako Udalari aurkeztea, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako epeetan.
5. Hirigintza lagapenak eta estandarrak betetzea, Hitzarmenaren Hirugarren Estipulazioak adierazten dituen moduan. Horiek behar bezala kuantifikatuta eta zehaztuta geratuko dira Donostiako HAPOaren Aldaketan.



BOSGARRENA.- DONOSTIAKO UDALAREN BETEBEHARRAK

Donostiako Udalak konpromiso hauek hartzen ditu bere gain:

1. Donostiako HAPOaren Aldaketari buruzko dokumentazioa prestatzea, legez eskatutako eduki eta dokumentuekin. Aldaketa, Hitzarmenaren Bigarren Estipulazioak ezarritakoaren arabera idatziko da, eta antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak jaso beharko ditu, egiturazko aurreikuspenez gain.
2. Donostiako HAPOaren Aldaketa izapidetu eta onartzeko eskatzen diren hirigintza eta ingurumen dokumentuak prestatzea.
3. Donostiako HAPOaren Aldaketa izapidetzea, Hitzarmenak ezarritako irismen eta edukiarekin.
4. Hitzarmenaren ondoriozko hirigintza plangintzako eta kudeaketako dokumentuen prozedura eta izapide guztiak bultzatzea.
5. Jarduketaren bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa bermatzea, bai hirigintza-plangintzaren dokumentuan, bai ekitate eta kudeaketa dokumentuetan ere, hirigintza-jarduketaren garapenak dakartzan onuren eta kargen arteko nahitaezko oreka ezarriz.

SEIGARRENA.- GAUZATZEKO EPEA

Hitzarmen honek **BI (2) URTE**ko indarraldia du. Epea luzatu ahal izango da Donostiako Udalaren eta SVP erakundearen (edo, hala badagokio, Hitzarmenean subrogatutako erakundearen) arteko akordioaren bidez, gehienez ere **LAU (4) URTE**ra arte, *Sektore Publikoaren Araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legearen* 49. artikuluko h) letrak xedatutakoaren arabera.

Epe hori edo bere luzapena igaro ondoren, Hitzarmenak eraginkortasuna galduko du, sinatzaileen borondatearekin zerikusirik ez duten arrazoiengatik ezin izan bada guztiz edo partzialki gauzatu.

Halaber, azkenean Donostiako HAPOaren Aldaketa behin betiko izaeraz onartuko ez balitz, Hitzarmena automatikoki indargabetutzat joko litzateke.

ZAZPIGARRENA.- HITZARMENAREN SUBROGAZIOA

Hitzarmen honen bidez hartutako betebeharrak eta konpromiso guztiak Hitzarmenaren eraginpeko finken titulartasunari lotutakotzat eta atxikitzat jotzen dira, eta lehenengo azalpenean zerrendatzen dira.

Lehenengo azalpenean zerrendatutako finkak eskualdatuz gero, hirugarren eskuratzailerak subrogatutatzat joko da, Hitzarmenak ezarritako betebeharrak eta eskubideen arabera, eta egoera hori berariaz jaso beharko da eskualdaketa horren ondoriozko agiri pribatu eta publikoetan.

Aipatutako subrogazioa egiteko ez da beharko Donostiako Udalaren baimenik.

ZORTZIGARRENA.- AURREIKUSITAKO BETEBEHARRAK EZ BETETZEA

Hitzarmena suntsiarazitatzat joko da ezarritako betebeharretakoren bat betetzen ez bada, alderdi betearazleari dagozkion ekintzak eragotzi gabe.



BEDERATZIGARRENA.- HITZARMENAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA IZAPIDETZEA

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa dauka. Bere izapidetza eta onarpena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen Zazpigarren Xedapenari eta *Sektore Publikoaren Araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legea* egokituko da.

HAMARGARRENA.- JARDUEREN JARRAIPEN BATZORDEA

Hitzarmen honen jarraipen-batzorde bat eratuko da, lau ordezkari osatuta: Donostiako Udaleko bi ordezkari eta SVP erakundeko beste bik. Hitzarmena sinatzen duten alderdiek izendatuko dituzte, hurrenez hurren, honako eginkizun hauek bete ditzaten:

- a) Hitzarmenak aurreikusitako jarduerak behar bezala gauzatu direla zaintzeko eta elkarri informazioa emateko eta konpromisoak behar bezala betetzeko irizpideak eta moduak zehazteko.
- b) Kasu bakoitzean bete beharreko izapideak azkar betetzeko oztopoak gainditzen saiatzeko.
- c) Hitzarmenak sor ditzakeen interpretazio eta betearazpen arazoak konpontzen saiatzeko.

Jarraipen-batzordearentzat berariaz aurreikusi ez den orotan, kide anitzeko organoen araubidea aplikatuko da, *Sektore Publikoaren Araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legearen* Atariko Tituluaren II. kapituluko 3. atalak araututakoa.

HAMAIKAGARRENA.- JURISDIKZIOA

Hitzarmena behar bezala interpretatu eta aplikatzearen ondorioz sor daitezkeen arazo guztietarako, bi alderdiak espreski Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioaren mende jartzen dira.

Dokumentuaren edukia irakurrita, eta ados egonik, berretsi eta sinatu egiten dute goiburuan adierazitako toki eta egunean.

David Martínez Gutiérrez
**SOCIEDAD VASCONGADA DE
PUBLICACIONES, SA ERAKUNDEA**

[@] -
DONOSTIAKO UDALA