



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

2020 ABENDUA

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.
Mª C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

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 garapeneko zehaztuta eta jasota dago “IB.22 Infernua/El Infierno” hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Moldaketan, behin behinean onartu zuena Donostiako Udaltzaren 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 zehaztapen 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 zehaztapen 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, eraikitze 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.

1.2.- Programaren esparru orokorra.

1.2.1.- Indarrean dagoen lege esparrua.

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

- * 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, lurzoruari eta hiri birgaitzeari buruzko legearen testu bategina onartzen duena.
- * 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, lurzoruari buruzko legearen balorazioei buruzko erregelamendua onartzen duena.
- * 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- * 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.
- * 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren parte hartzea aldatzen duena.
- * 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.
- * 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta

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

etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza neurriei buruzkoa.

* Agindua, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak onartzen dituena.

* Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

* 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzarena.

* 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, 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 Orokorraren 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 oinarritzko hirigintza araubidea eratzten 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 gauzatzeko, 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 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.II.13-rako Plan Orokorraren Moldaketak 46.025,00 m²/(t) aurreikusten ditu, etxebizitza garapen berrietarako, eta 9.975,00 m²/(t) garapen tertziarioetarako.

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

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

1. DOK MEMORIA

.- 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 emanaz, antolamenduarekin bat datorrena, beharrezko ezaugarri hidraulikoekin.

.- Erreka jarraitzen duen parke lineala sortzea kilometro erdi baino gehiagoko luzerarekin, ia laua bere osotasunean. Egundagoen 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 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 azalarekin, ondorengo banatze dokumentuan hauek doitu daitezkeelarik, eta azkenik (vii) ekintza unitatea mugatzen da.

Bestetik, zehaztapen tekniko-urbanistikoek jasotzen dute “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO”

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

H.E.-KO "AAI.II13/IB.22" exekuzio unitatea urbanizatzeko aurreproiektua" dokumentuak adierazitakoa, baita eremua behar bezala urbanizatzeko eta proposatutako zehaztapenak ulertzeko beharrezkoak diren gainerako proiektuek adierazitakoa ere; hori guztia, lurzorua eta hirigintza 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 Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikulua ezarritakoa.

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

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

2.- EGUNGO EGOERA.

2.1.- Jarduketa Integratuaren lurralde eremua.

.- "IB.22 Infernua/El Infierno"-ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 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 Gasolindegia 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)

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.

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

2.2.- 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.

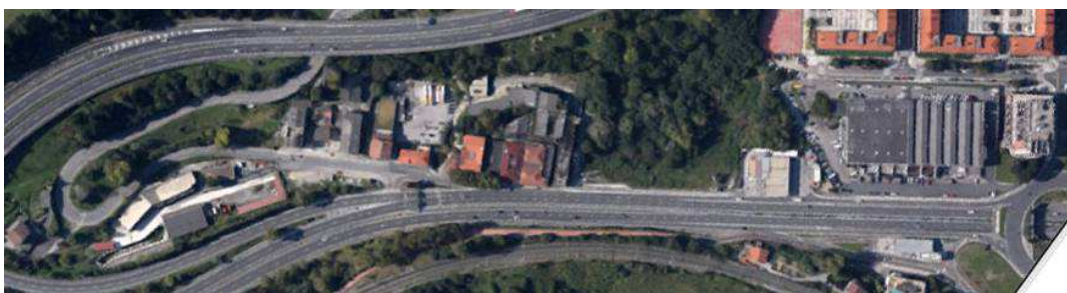
Ekialdetik, zuzenki eta kurban Tolosa etorbidearekin.

Hegoaldetik, Zuatzuko loturarekin era irregularean.

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



Eguno egoera



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

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

1. DOK MEMORIA

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 azalerarekin, "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 errekaaren 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 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 batz

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**

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 tailerrei zuzenduak.

.- 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 aktibitaterik gabeko eraikin bat dago (PESA-ren aintzinako azpiegiturak)

.- 18 eta 20 zenbakietan zenbait eraikuntza daude, guztiak aktibitaterik gabe.

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

3.- ZEHAZTAPEN 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", 54.140,00 m² -ko azalera duena, da urbanizatzeko jarduketa-programa honen esparrua. (German Hayeck 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 Hirigintzaren Ekainaren 30-eko 2/2006 legearen 144 artikuluko aipatutakoarekin bat.

Egikaritze-unitateak 54.140,00 m²-ko azalera hartzen du, eta German Hayeck 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 lurzoruak 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 dagokionez, bai eremuaren onura eta kargei dagokienez.

Jarduketa sistema zehazteari dagokionez, 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.

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,

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^a C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

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 aktibitatearen 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.

Hirigintza Kudeaketaren Araudiaren 98 artikulua, 3288/1978 Errege Dekretuan abuztuaren 25-ean onartua (Euskal Herriko Autonomi Erkidegoan aplikatu beharrekoa 105/2008 dekretuan jasotako arrazoen arabera, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzaren Ekainaren 3-ko 2/2006 legearen premiazko neurrien arabera) mantendu ezin diren landatzeak, lanak, eraikuntzak eta azpiegiturak balioztatu egingo direla ezartzen du, lurzoruaz aparte, bere zenbatekoa jabeek eskainiko zaielarik, birpartzelazio proiektuari kargatuz, urbanizazio karga modura.

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 expropiatortik at eta gauzatze sistema publikotik at kudeatzen diren Exekuzio unitateetan etxebizitzaren legezko okupatzaileak edota funtzionamenduan dauden jarduera ekonomikoak badaude, baina plangintzarekin bat ez datozenean.

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

Ohiko bizitoki diren etxebizitzaren legezko okupatzaileei dagokienez, birkokatze eskubidea

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

izango dute, bere aportazioaren 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.

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

Beste alde batetik, eraikin berrien gauzatzea bateragarria ez denez bertako eraikin eraistearekin, behin betiko birkokatzea gauzatzen den bitartean, bertako etxebizitzaren 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 jarduera lizentziak dituztelarik, bere lekualdatzea toki berrira (atal hontan hurrengoak bilduz: lekualdaketa, geldiaraztea, azpiegitura lekualdatuezinak, etekinik gabeko epea...) urbanizazio karga izaera izango du.

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 hauetako 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.

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.

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

1. DOK MEMORIA

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 argitaratzeetik 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.

.- Birpartzelazio proiektuaren hasierako onarpena Kontzertazio Bilkuraren barne: hilabete 1, Bilkuraren izen emateetik aurrera Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintza Erakunde kolaboratzaileen Erregistroan.

.- Donostiako Udaletxean Birpartzelazio proiektuaren aurkezpena bere behin betiko onarpenerako: hilabete 1 informazio publiko epea behin amaituta.

.- Exekuzio Unitatearen Urbanizazio Proiektuaren aurkezpena udal egoitzan bere tramitazio eta onarpenerako: 2 hilabete, birpartzelazio proiektuaren behin betiko onarpenaren akordioaren jakinarazpenetik kontatzen hasita.

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

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**

eraikuntza eta urbanizazioa gauzatuko 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 Udalarik 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 URIA 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.....54.140m2 + 967,10 m2 German Hayecken kanpoko lursailetatik

ERABILERA XEHATUKO EREMUAK		azalera [m2]
a.30.1 (etxebizitza)	Etxebizitzarako eraikuntza irekia "a.30" (etxebizitza libreak)	4.452 m2
a.30.2 (etxebizitza)	Etxebizitzarako eraikuntza irekia "a.30" (Tasatu bereziak)	1.607 m2
a.30.3 (etxebizitza)	Etxebizitzarako eraikuntza irekia "a.30" (BOE sozialak)	2.549 m2
	Bizitegi erabilerarako lurzatieen subtotala	8.608 m2
b.20.1 (terziarioa)	Tertziarioa "b.20"	4.072 m2
	Tertziarioarako lurzatieen subtotala	4.072 m2
g.00 (komunitate ekipamendua)	Komunitate ekipamendu partzela "g.00"	925 m2
	Komunitate ekipamendurako lurzatieen subtotala	925 m2
e.10 (hiri bideak)	Bide komunikazio sarea	15.618m2
	Bideen eta oinezko eremuen subtotala	15.618m2
f.10.1 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	9.575 m2
f.10.2 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	7.371m2
	f.10 hiri espazio librearen subtotala	16.946m2
f.20.1 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	382 m2
f.20.2 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	778 m2
f.20.3 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	598 m2
f.20.4 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	3.626 m2
f.20.5 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	268 m2
	f.20 hiri espazio librearen subtotala	5.652m2
f.30.1 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	911 m2
f.30.2 (espazio lokal librea)	Hiri espazio librea	1.408 m2
	f.30 hiri espazio librearen subtotala	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.
Mª C. SORRONDEGUI

1. DOK MEMORIA

AAI.II.13-ren ZONAKATZE OROKORRA

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

* "A.30/IB.22" Gunea (Etxebizitarako eraikuntza irekia)	13.822 m2	
ETXEBIZITZA		46.025m2(t)
TERTZIARIOA BEHE SOLAIRUAN		1.845m2(t)
* "B.20/IB.22" Gunea (terziarioa)	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 (terziarioa)	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				
* 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.
Mª C. SORRONDEGUI

1. DOK **MEMORIA**

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	27.615m ² (t)
	Erabilera komertziak tertziarioa	1.845m ² (t)
	Ekipamendu dotazionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	3.485m ² (t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		32.945m²(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian (4 soto solairu arte)	25.388m ² (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	9.205m ² (t)
	Ekipamendu dotazionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	1.390m ² (t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		10.595m²(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian (4 soto solairu arte)	7.708m ² (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	9.205m ² (t)
	Ekipamendu dotazionala (etekin gabeko eraikigarritasuna)	2.130m ² (t)
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna orotara		11.335m²(t)
Sestra azpian	Eraikigarritasuna sestra azpian (4 soto solairu arte)	10.196m ² (t)
Sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna orotara		10.196m²(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**

b.20.1 PARTZELA

b.20.1/IB.22.01 PARTZELA	Partzelaren azalera	4.072m ²
Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna m ² (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.

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

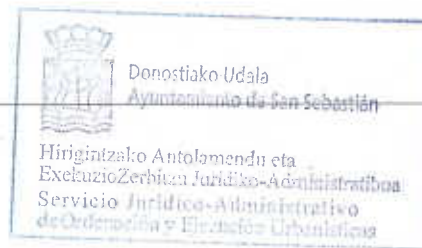
GERMAN HAYECK BLANCO HITZARMENA

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



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 ordezkaritza 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 Antigu auzoko jurisdikziopean dagoena, Ibaeta alderdian. Mugakide ditu, iparraldean, Sasiotegi baserriaren jabetzak; hegoaldean, banatutako lurzati bat, gaur Bide Erdi etxea hartzen duena; ekialdean, Euskal Trenbideeen 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 izapideak abiaraz zitezela, bestek zenbatespen horri ekiteko, edo, bestela, hitzartuta amaitu zedin izapideei ekiteko erreklamazio hori.



- Bestea, berriz, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren Administrazioko 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 saihezbideko 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.

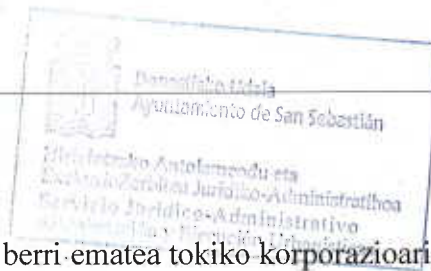
Laugarrena. Hitzarmen hau sinatu ostean, bi alderdiek idatzi bat helaraziko diote Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiari eta Administrazio Auzi Errekurtsoen 1. epaitegiari, jakinaraziz lortu dutela akordio bat eta, ondorioz, etendako administrazioarekiko auzi errekurtsoak behin betiko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

Bosgarrena.- Hitzarmen honetan aurreikusitako aurreikuspenak osorik betetzeak esan nahiko du uko egiten zaiola jabetzagatik 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 eskuratuko 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

