



**GARIBAI 23N (A.U.CE.04-"ZABALGUNEA")
OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI-
BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA**

Teodoro Cacho Etxeberria, abokatua

Joaquin Zubiria Sautu, arkitektoa

2020ko azaroa

GARIBAI 23N (A.U. CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI-BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA

A) MEMORIA

I. SARRERA

- I.1. Aurrekariak Eraikina eta bere jabetza
- I.2. Eraikina oso-osorik erabilera tertziario bateragarrietarako eraldatzea
- I.3. Justifikazioa eta aukera
- I.4. Planaren xedea
- I.5. Planaren edukia
- I.6. Sustatzailea eta talde idazlea

II. HIRIGINTZA-INFORMAZIOA

- II.1. Planaren eremua
- II.2. Hirigintza-aurrekariak Indarreko hirigintza-araubide orokorra eta izapidetzen ari dena
- II.3. Eraikina bizitegikoarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara bideratzeko hirigintza-baldintzak betetzea
- II.4. HBPBaren esparru arauemailea

B) ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-GIDALERROEN AZTERKETA

C) BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

D) PLANGINTZAREKIKO ERAGINAK

1. Ingurumen-ebaluazioa
2. Kostaldeak
3. Hizkuntza-eraginaren ebaluazioa
4. Generoaren ikuspegitik garrantzia

E) PLANOAK

- I. AU.CE.04. "Zabalgunea" eremuan orubearen (Garibai 23) kokalekua
- II. Orubearen (Garibai 23) mugaketa
- III. Zonakatze xehatua ("a.21" partzela)
- IV. AU.CE.04 "Zabalgunean" ostatu-erabilera nagusia duten beste eraikin batzuen kokapena

F) ERANSKINAK

- I. HEOBPBan Garibai 23ren fitxa berezia
- II. Gunean eta erabilera bateragarrietarako bideratuko den eremuan sestraren gaineko hirigintza-eraikigarritasuna egiaztatzen duen udal-ziurtagiria
- III.- APPlus enpresak egindako ingurumen-dokumentu estrategikoa

G) PLAN OROKORRA GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK

A) MEMORIA

I) SARRERA

I.1. Aurrekariak Eraikina eta bere jabetza

Garibai kalean 23. zenbakia duen eraikina 1881 eta 1883 urteen artean altxatu zen, Antonio Blasco jaunak sustatu eta José de Goicoak proiektua gauzatu ostean.

Jatorrian etxeak beheko solairu eta lau solairu altu zituen, baina gaur egun, 1964ko abenduan baimendutako lizentziaren babesean obrak egikaritzearen ondorioz, egungo profila honako hau da: BS + VI.

Garicano-Arrillaga familiak eraiki zenetik eraikinaren zati bat izan du jabetzan eta gutxienez hirurogeiko hamarkadatik gaur arte, beheko solairua izan ezik, guztiaren jabea da.

Inguruabar horrek eta hortik sortzen den ustiapen-unitateak ekarri du goiko solairuak alokairura bideratzea, bai etxebizitzarako, bai etxebizitzatik at, bestelako erabilerarako.

lido horri eutsiz, udal-agiritegi historikoa kontsultatu ondoren, dagoeneko 1921. urtetik eraikinaren lehenengo hiru solairu altuak -azaleraren % 75- nagusiki erabilera tertziarioetara bideratzen zirela ageri da. (Garibai 23n, lehen Garibai 15en, jarduera-lizentziak aipatzen dira).

1964. urtean jasodura eraiki ostean, 4. eta 5. solairuak errentamenduaren araubidean etxebizitzarako erabili ziren eta 6. solairua jabeak erabiltzeko gorde zen.

Aurrekoaren harira, udal-agiritegietan ikusi denaren arabera, laurogeiko hamarkadan 1. solairutik 3.era bitartean ondoz ondo jarduera-lizentziak eskatu ziren: Price Waterhouse, abokatuak, aseguruak, osasun-zerbitzuak...

Katastroko Zerbitzuaren informazioari jarraiki, 1. eta 3. solairuak bulegoak dira; 2.a (Udalak emandako lizentziekin kontraesan argian) eta goikoak, ordea, etxebizitzak.

Azkenik, Garibai 23 eraikina Hirigintza Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren testu bateginaren zerrendan, 2014ko otsailaren 27an behin betiko onetsitakoan, D mailan sartu da.

I.2. Eraikina oso-osorik erabilera tertziario bateragarriarako eraldatzea

Arestian azaldu diren aurrekariak aintzat hartuta, 2017. urtearen amaieran higiezinaren jabeak bizitegirako berezko erabilerarekin bateragarriak ziren erabilera tertziarioetarako oso-osorik egokitzeko izapideak hastea erabaki zuen. Zehatz-mehatz esanda, hotel erabilera eman nahi zion, apartamentu turistikoaren tipologia pean, uztailearen 28ko 13/2016 Legeak, Turismoari buruzkoak, eta bere garapen-araudiak (apirilaren 16ko 198/2013 Dekretua, apartamentu turistikoak arautzen dituen) aurrez ikusitakoari erreparatuta.

Xede horrez, 2018ko apirilean eraikin osoaren (beheko solairua izan ezik) "Banatze eta Erabilera Aldaketaren" oinarriko proiektua aurkeztu zen izapidetzeko eta Joaquin Zubiria Sautu arkitektoak idatzi zuen. Proiektu horrekin bat etorriz, orduan onartutako 8 etxebizitza-unitateren aldean, eraikina 14 etxebizitza-unitatetan banatu nahi da hotel/apartamentu turistikoaren erabilera tertziarioa bideratzeko (HAPOaren Hirigintza Arau Orokorren (aurrerantzean HHAOO) 59.2.1.E artikulua).

2018ko azaroaren 5ean Udalak banatze eta erabilera aldatzearen inguruko lizentzia eman zuen, baina eraginkortasuna hirigintza-gainbalioetan partaidetza ordaintzearen eta Udaleko zerbitzu teknikoek balioetsitako zuzkidura-karga altxatzearen araberakoa zen.

Lizentzian zehaztutako zenbatekoak ekarri zuen 2019ko urtarrilean jabeak uko egitea, zenbatekoak "proiektua bideraezin" bihurtzen zuelako. Horrez gain, eraikin osoa banatzearen orde zehaztutako hiru solairuak banatzeko prozesuari ekin zioten, 4. eta 5. solairuek jadanik aurretiaz banatze-lizentzia baitzuten. Erabaki horrekin uko egiten zitzaion 14 etxebizitza-unitate izateari eta gehienez 11rekin gelditu behar ziren, solairuko bina 1. solairutik 5. solairura eta bakarra 6. solairuan.

Hiru banatze-lizentziak 2019ko martxoan baimendu ziren eta egokitzapen-obrak, goiko solairuetako (4., 5. eta 6.a) obra txikiak barne, gauzatu ondoren, jabeak obraren amaiera eta AK06-2019-000136 espedientearen jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa aurkeztu ditu.

Udalaren iritziz, ordea, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Arau Orokorren Aldatzeko espedientearen babesean, jarduera-espedienteari 2019ko otsailaren 28an Udaltza Osoak erabakitako lizentziak etetearen araubidea (martxoaren 25eko 57. GAO) aplikagarria zaio. Ildo horri jarraiki, irizpide horretaz baliaturik, jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazio-prozedura etetea ebatzi du.

1.3. Justifikazioa eta aukera

Erabilera berria ezartzeko prozesua eteteari buruzko udal-erabakiarekin ados ez zegoenez, higiezinaren jabeak errekurso bat jarria du administrazioarekiko auzi-jurisdikzioaren aurrean. Dena den, horri kalterik egin gabe, baimenaren lortze-prozesua arintzeko, HHAOO berriek duten aurreikuspena erabiltzeko aukera egokitzat jo du, nahiz eta horiek izapidetzearen ondorioz etenaldia sortu zen.

Ildo horri eutsiz, dokumentu hau "A.20. Zabalgune Bizitegia" gune orokorrean erabilera tertziarioak ezartzeko zehaztutako berriak betetze aldera egin da. Izan ere, horiek HAPOaren Hirigintza Arau Orokorren 12. artikulua, ikuspegi bikoitzetik mugen araubidea arautzen duenak, finkatzen ditu. Hala, dagoeneko 2010eko testuan aurrez ikusten zen kuantifikazioaz gain, betetzen eta behar bezala kokatzen dela bermatzea ezinbestekoa da eta, horretarako, Hiri Berrikuntzako Plan Berezia izapidetu eta onetsi behar da.

Testuinguru honetan, higiezinaren jabeak hirigintza-plan hau sustatzen du Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren irudipean, udal-araudiari jarraiki.

I.4. Planaren xedea

Dokumentu honen helburua Garibai kaleko 23. zenbakia duen etxean solairu altuetako hirigintza-erabilerak testu berrietik sortzen diren eskakizun formal eta funtsezkoetara egokitzea da. Izan ere, testu horrek "CE.04. "Zabalgunea" hirigintza-eremuaren barruan "A.20. Zabalguneko Bizitegia" gune orokorrean erabilerak ezartzeko araubidea xedatzen du.

Orain arte eraikinak erabilera tertziarioa (1., 2. eta 3. solairua zati batean) eta bizitegi-erabilera (gainerako solairu altuak) nahasiak izan ditu. Hala ere, orain jabeak solairu altuak oso-osorik ostatu-erabilerara bideratu nahi ditu eta, zehazki, apartamentu turistikoen modalitate pean erabiltzea du helburu, kide den eremuko berezko erabilerarekin (bizitegi-erabilera) bateragarria baita.

I.5. Planaren edukia

Proiektu honen edukiak 2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 69. eta 71. artikuluetan xedatutakoa betetzen du eta Hirigintza Arau Orokor berriek 12.4 artikuluan xedatutakoa betetzeko idatzi da. Horien arabera, Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren irudiaren bidez bizitegi-erabilerarekiko erabilera bateragarriak ezartzeko inguruabarrak betetzen direla egiaztatu behar da.

Horrenbestez, planak irismen mugatua du eta edukia xedeari berari egokitu zaio (LHLaren 69.3 artikulua). Hala, honako dokumentu hauek ageri dira:

- A dokumentua "Memoria"
- B dokumentua "Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko gidalerroen azterketa"
- C dokumentua "Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterketa"
- D dokumentua "Plangintzan eraginak"
- E dokumentua "Planoak"
- F dokumentua "Eranskinak"
- G dokumentua "Hirigintza-arauak"

I.6. Sustatzailea eta talde idazlea

Garibai 23n (A.U. CE.04 "Zabalgunea") erabilera tertziarioa (ostatua) ezartzeari buruzko Plan Berezi hau higiezinaren jabeak sustatu du eta plangintza-dokumentua egiteko Joaquin Zubiria Sautu arkitektoak eta Teodoro Cacho Etxeberria abokatuak (Zurriola Abogados, SL) osatutako taldeari eskatu zaio.

II.- HIRIGINTZA-INFORMAZIOA

II.1. Planaren eremua

Hirigintzaren ikuspegitik, Plan Bereziaren esku-hartze eremuak hiriko Garibai kalean 23. zenbakiko etxeak hartzen duen orubea xedatzen du eta bere xede materiala solairu altuen multzora mugatzen da, beraz, beheko solairuan edozein eragin baztertzen da eta egungo erabilera (tertzarioa bulegoaren kategorian) esku-hartze honetatik kanpo geldituko da. Halaber, sotoak egungo erabilera osagarria mantenduko du.

Ildo horri jarraiki, orubea kide den eremuko hirigintza-antolamendua, "AU.CE.04 "Zabalgunea" eremurako arau berezian aurrez ikusitakoa, ez da aldatuko.

Era berean, arau bereziarekin bat, "a.2. Zabalguneko bizitegia" partzela "a.21. Zabalgune zaharreko bizitegia" modalitatean ez da aldatuko.

Argitzea komeni da CE.04 "Zabalgunea" hirigintza-eremuari aipamen oro tresna hutsa, hau da, Hirigintza Arau Orokorrek adierazten duten lurralde-eremua dela berezko bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako gehieneko hirigintza-eraikigarritasunaren mugak betetzen direla zehazteko.

II.2. Hirigintza-aurrekariak Indarreko hirigintza-araubide orokorra eta izapidetzen ari dena.

Indarreko HAPOa behin betiko 2010eko ekainaren 25ean onetsi zen (azaroaren 19ko 222. GAO) eta dagoeneko baimentzen zuen AU.CE.04 "Zabalgunea" eremuaren barruan A.20 Zabalguneko Bizitegia gune orokorretan, erabilera bateragarri edo onargarrien araubide orokor pean, erabilera tertziarioa (hotela).

Erabilerak bateratzeko aukera kuantifikazioaren teknikaren bidez zehaztu behar da. Hala, gunean sestraren gaineko hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez, gehienez % 40ko muga baimen daiteke bizitegirako ez diren erabileretarako, betiere bateragarriak badira.

Ildo horri eutsiz, Hirigintza Arau Orokorrek "A.20 Zabalguneko Bizitegia" gune orokorreko eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko araubide orokorra" 12. artikuluan hurrengo hau xedatzen dute:

4. Bizitegikoarekin bateragarriak diren bestelako erabileretarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa.

Oro har, arau bereziek jar ditzaketen neurri mugatzaileagoak gorabehera, bizitegikotik at baimendutako irabazizko erabileretarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa gune sestraren gaineko hirigintza-eraikigarritasun guztiaren % 40 izango da.

Era berean, "Hotel Erabilera" izenpean HAPOak (9.2.2 artikulua) irabazi-asmoz pertsonentzat hainbat ostatu-jarduera aurrez ikusten ditu. Dena den, azken aldian sortu diren ostatu-mota desberdinek, nagusiki oporretarako bideratutakoek, dagoeneko horien definizioa eta irismena gainditu dute. Nolanahi ere, horiengatik turismo-jarduera asko hazi da eta egoera berriari egokitzeko arautu behar dira, gure hiria turismo-jomuga eskatuenean artean kokatu baitute.

Horrez gain, Eusko Jaurlaritzak 2013an 198/2013 Dekretua, turismo-apartamentuak arautzen dituen, eta 2016ko uztailaren 28an Turismoari buruzko 13/2016 Legea, halako ostatueterako berriazko arauak aurrez ikusten dituen, onetsi zituen. Hala, gure hiriko Udalak ezin zezakeen errealitate berria alde batera utzi.

Aurrekariak aintzat hartuta, Donostiako Udala erabilera horiei buruzko zehaztapenak, indarreko HAPOak dituen beste askorekin batera, ikuskatzen ari da "Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala" espedientearen bitartez. Hirigintza Arau Orokorren formulazioa 2017koa da eta 2018an hirigintza-izapideei ekin zitzaion. 2019an eta 2020an jendaurrean bitan jarri ondoren, azkenekoa duela gutxi amaitu da eta azken izapidetze-fasean dago. Nolanahi ere, Udaltza Osoak otsailaren 28an hartutako erabakiaren ondorioz, baimenen eta lizentzien etenaldia altxatzeaz ageri da,

arauak aldatzeko dokumentua hasieran onetsi baitzen.

2010eko testuak aipatzen duen hotel-erabilerari dagokionez, Hirigintza Arau Orokor berriek horren ordez "Ostatu Erabilera" orokorragoa erabiltzen dute eta bere modalitateen barruan sartuta daude orain apartamentu turistikoak (baita kanpinak eta turismo-erabilerarako etxebizitzak ere).

Denbora berrietara egokitzapena ostatu-formula berrietarantz zuhurtzia- eta kontrol-irizpidez baliaturik egin da eta, azkenean, 12.4 artikulua berria idatzi da.

4.- Bizitegikoarekin bateragarriak diren bestelako erabileretarako hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoa.

Oro har, arau bereziek jar ditzaketen neurri mugatzaileagoak gorabehera, bizitegikotik at baimendutako irabazizko erabileretarako hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoa guneko sestraren gaineko hirigintza-erakigarritasun guztiaren % 40 izango da.

Bateragarritasun-muga hori betetzen dela eta aurrez ikusitako erabilera behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, partzela edo higiezinaren sestra gaineko erakigarritasun guztian edo gehienez bizitegikoarekiko erabilera desberdina ezarri nahi dutenek, baimena lortu baino lehen, onesteko Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute.

Gune orokor zehatzean bizitegirako kalifikazioa duen partzelan bizitegikoarekiko erabilera desberdina ezartzearen egokitasuna ebaluatzeko, besteak beste, ondorengo inguruabar hauek kontuan hartuko dira:

1. Gune orokor horretan erabilera tertziarioetarako kalifikatutako partzelak edo erabilerarik gabeko ekipamendu pribatua egotea.

2. Nahi den erabilera tertziarioaren jarduerarako gune orokorrean hirigintza-erakigarritasunaren ehunekoa; merkataritzaren jarduera izan ezik, erabileren nahastea bermatze aldera,

guneko gainerako erabilera tertziarioaren jarduerak erabilera tertziario horren guztiaren % 25 ez gainditzeko.

II.3. Eraikina bizitegikoarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara bideratzeko hirigintza-baldintzak betetzea.

Garibai kaleko 23. zenbakia duen etxean berezko bizitegirako erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak ezartze aldera, HAPOaren araudi berriak xedatutako ratioak betetzen direla justifikatzeko, Donostiako Udalak ziurtagiri bat egin du eta dokumentu honen amaieran II. eranskin gisa ageri da. Horren bidez ondoriozta daiteke AU.CE.04 "Zabalgunea" eremuan dauden jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasuna -1.415.503 m²(s) hirigintza-eraikigarritasun finkatua du- gaur egun guztiaren % 24 dela eta, beraz, Hirigintza Arau Orokorrek aurrez ikusten duten % 40ren azpian gelditzen dela.

Era berean, Udalak zehaztutakoaren arabera, jarduera ekonomikoaren erabilerarekin guztira eraikigarritasuna 348.070 m²(s) da. Horietatik 53.833 m²(s) HAPOak aurrez ikusitako modalitate desberdinetan ostatu-erabilerarako dira eta dauden erabilera tertziario guztien % 25era ere ez da iristen.

Azkenik, gunean erabilera tertziarioetarako kalifikatutako partzelak edo erabilerarik gabeko ekipamendu pribatua ez daude.

II.4. HBPBaren esparru arauemailea

Plan Berezia egiteko orduan, mugatzailea izan gabe, indarreko honako hirigintza- eta sektore-xedapen hauen esparru arauemailea kontuan hartu da:

- Estatukoak:
- * 2015eko urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, Lurzoru eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duena.
- * Apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretua, Hiri Antolamendu eta Lurzoru Araubideari buruzko Legearen testu bategina onesten duena (Erkidegoaren araudia osatzeko).
- * Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretua, Hiri Antolamendu eta Lurzoru Araubideari buruzko Legea garatzeko Plangintza Erregelamendua onesten duena (Erkidegoaren araudia osatzeko).
- * Abenduaren 9ko 21/2013 Legea, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoa.
- * Uztailaren 28ko 22/1998 Legea, Kostaldeari buruzkoa, eta bere Erregelamendu Orokorra (urriaren 10eko 876/2014 Errege Dekretua).
- * Martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoa, Emakume eta Gizonen Berdintasun Eraginkorrerako dena.

- Erkidegokoak:

- * Ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa, (LHL).
- * 1998ko otsailaren 27ko 3/1998 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Orokorra.
- * 2012ko urriaren 16ko 211/2012 Dekretua, Plan eta Programen Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Prozedura arautzen duena.
- * Uztailaren 28ko 13/2016 Legea, Turismoari buruzkoa.
- * Apirilaren 16ko 198/2013 Dekretua, apartamentu turistikoak arautzen dituena.
- * Azaroaren 19ko 179/2019 Dekretua, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa.
- * Martxoaren 24ko 46/2020 Dekretua, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko prozedurak arautzen dituena.

Donostian, 2020ko azaroan.

Sin.: Joaquin Zubiria Sautu
Arkitektoa

Sin.: Teodoro Cacho Etxeberria
Abokatua.

**B) ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-
GIDALERROEN AZTERKETA**

B) ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-GIDALERROEN AZTERKETA

2/2006 LHLk 68.d) artikuluan xedatutakoa betetzeko, dokumentu honek egikaritzeari buruzko antolaketa- eta kudeaketa-gidalerroen azterketa izan behar du.

Hala eta guztiz ere, azterlan horrek Hiri Berrikuntzako Plan Berezi honen irismen mugatuari erreparatuko dio. Nolanahi ere, Donostiako HAPOaren Hirigintza Arau Orokorrek 12.4 artikuluan dituzten eskakizunekin bat etorritik formulatu behar da.

Formulatutako planak hirigintza- edo eraikuntza-jarduera berrien aurreikuspenik ez du. Halaber, dauden eraikigarritasunak ez ditu aldatzen eta AU.CE.04 "Zabalgunea" eremuan bizitegirako ez diren erabilera baimenduen gehieneko ratioak betetzen direla zehaztu eta egiaztatzen mugatzen da. Izan ere, Garibai kaleko 23. zenbakiko eraikina hartzen duen orubean ostatu-kategorian horiek ezartzen direla justifikatzea du helburu.

CE.04 "Zabalgunea" eremuko arau bereziak antolamendurako irizpide eta helburu orokorrak finkatzen ditu, eta horien arabera, 1862tik aurrera planeatu ostean, XIX. mendearen azkeneko laurdenean eta XX. mendearen hasieran garatutako hiri-trazadura zorrozki babestu behar da. Hala, besteak beste, dagoen eraikuntza-modutik sortutako "a.2" partzeletako eraikigarritasun fisikoa finkatu behar da.

Azaldutakoari jarraiki, dokumentu hau AU.CE.04 eremuan bizitegirako ez diren erabilera baimenduen gehieneko hirigintza-eraikigarritasunaren ehunekoak betetzen direla justifikatzera mugatzen da, betiere erabilera horiek eremu horretan bateragarriak badira. Xedea Garibai kaleko 23. zenbakia duen eraikinean ostatu-kategorian erabilera tertziarioa ezarri ahal izatea da. Horretarako, nahitaezko lizentziak lortu baino lehen, dagoeneko beharrezko egokitzapen-obra gauzatu dira.

Horrela, jarduera hiri-lurzoru finkatuan garatzen da eta ez du behar urbanizazio berririk. Gainera, eraikuntza-hazkuntzaren ondoriozko zuzkidura-ekarpen berririk ez da egin behar, ez baitago eraikuntza-hazkuntzarik. Horrenbestez, garapen- edo programazio-jarduerarik ez da behar.

Nolanahi ere, Plan Berezia behin betiko onetsi ondoren, jabeak berehala eskatuko du ostatu-jarduera (apartamentu turistikoak) baimentze aldera izapideak jarraitzeko, udal-ebazpenaren babesean gaur egun etena egon arren.

**C) BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-
FINANTZARIOAREN ETA IRAUNKORTASUN
EKONOMIKOAREN AZTERKETA**

C) BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

Justifikazio handiegirik gabe esku-hartzearen bideragarritasun ekonomikoa bermatuta dago, erabilera berrirako eraikina egokitzeko obrak jabeak 2019. eta 2020. urteetan egin baititu obra handirako ondoren aipatzen diren lizentzia hauekin bat etorritz:

- 1. solairua OM 2019 11 esp.
- 2. solairua OM 2019 15 esp.
- 3. solairua OM 2019 16 esp.

Era berean, goiko bi solairuak moldatzeko obra txikiaren hurrengo lizentzia hauek lortu dira:

- 4. solairua 2019 OMED 359 esp.
- 5. solairua 2019 OMED 315 esp.

Bestalde, klimatizazio eta UBSaren zerbitzua erabilera bateragarri berrira egokitzeko URACT-AK02-TR-AK02-2019-397 espediente pean lokalean obra-lizentzia izan du.

Udal-baimenaren arabera egin diren obra guztiak jabe sustatzaileak ordaindu ditu, erabilera berriak ustiatzean eskuratutako irabazien bitartez inbertsioa berreskuratzeko.

Urbanizazioan esku-hartzerik eta eraikuntza-hazkuntzarik ez dagoenez, zuzkidura-estandarrak ez dira gehitu behar eta, ondorioz esku-hartzearen bideragarritasun ekonomiko-finantzarioan eragin dezakeen ekarpenik ez dago.

Era berean, ez da bidezkoa iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria sartzea, planarekin bat, lurzoru berriak eta sare publikoak lagatzeko hirigintza-eraldaketaren eragiketarik ez baita sustatzen eta, ondorioz, gerora Udalak ez baitizkie mantentze-lanei eutsi behar. Hala, Tokiko Ogasunari zama osagarririk ez zaio sortuko.

D) PLANGINTZAREKIKO ERAGINAK

D) PLANGINTZAREKIKO ERAGINAK

1. Ingurumen-ebaluazioa

Ingurumen-organoak hartutako erabakia gorabehera, Plan Berezi honek abenduaren 9ko 21/2013 Legeak, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 6.2.b) artikuluan araututako ustezkoarekin bat dator eta, ondorioz, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren xede izango da.

Helburu horrekin, jabeak Applus+ enpresari eskatu dio dokumentu honi eransten zaio Ingurumen Dokumentu Estrategikoa egiteko, ingurumen-ikuskapenaren arlorako ENAC erakundeak 4/EI232 zenbakiz egiaztatutako enpresa baita.

Era berean, Garibai 23 orubea ez dago lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioan. Horiek ekainaren 25eko 4/2015 Legeak, lurzorua kutsadura prebenitu eta zuzentzeko denak, 46. artikuluan araututa daude eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailburuordearen 2017ko abenduaren 21eko Aginduak eguneratu zituen. Horrez gain, ez da 23. artikuluko ustezkorik ematen, lurzorua kalitateari buruzko aitorpena lortzeko.

2. Kostaldeak

Dokumentu honen xede den orubea 22/1998 Legeak, Kostaldeari buruzkoak, 30. artikuluan aurrez ikusitako eragin-gunean (500 m, itsasertzaren barne mugatik zenbatzen hasita) kokatzen da, baina 3. xedapen iragankorrek Erregelamendu Orokorren 10. X.I.aren bidez garatutako idazkeran aurrez ikusitakoa aplikatu behar zaio, 1988. urtea baino lehen eta, ondorioz, sektoreko araudia indarrean sartu zenean jadanik hiri-lurzorua baitzen.

Hirugarren xedapen iragankorra.

3. Uztailaren 28ko 22/1988 Legea indarrean sartutakoan hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak horretan xedatutako zortasunak beteko dituzte, salbuespen batekin: babes-zortasunaren zabalera hogeiturokoa izatea. Dena den, dauden erabilerak eta eraikuntzak errespetatuko dira, baita dagoeneko emandako baimenak ere, uztailaren 28ko 22/1988 Legearen laugarren xedapen iragankorrean eta erregelamendu honekin bat datozenetan aurrez ikusitako baldintzetan. Halaber, indarrean dauden antolamendu-planen arabera erabilera eta eraikuntza berriak baimen daitezke, betiere zortasunaren eraginkortasuna bermatu eta itsas nahiz lehorreko jabari publikoa kaltetzen ez bada.

Donostiako Udalak antolamendu-tresna hau izapidetzen ari den bitartean zehaztutakoa gorabehera, ez da beharrezkotzat jotzen dokumentu hau

Gipuzkoako Kostaldeko Probintzia Zerbitzuari bidaltzea, Kostaldeari buruzko Legeak 112.a) eta 17.1 artikuluetan aurrez ikusitako txostena egin dezan.

3. Hizkuntza-eraginaren ebaluazioa

Apirilaren 7ko 2/2006 Legeak, Euskadiko Tokiko Erakundeei buruzkoak, 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, udalerriek beren aginpideen arloan dituzten zerbitzu eta jardueratan euskararen erabilera sustatu eta normalizazioa planifikatzeko eskumena dute.

Eskumena garatzeko, 7. idatz-zatiak euskara-erabileraren normalizazioari buruzko eragina ebaluatzea eskatzen du honako baldintza hauetan:

“Udalerrien egoera soziolinguistikoari eragin diezazkieten proiektu edo planak onesteko prozeduran euskararen erabileraren normalizazioarekiko eragina ebaluatuko da eta ebaluazioaren ondorioz egokitzat jotzen diren neurriak proposatuko dira”.

Dokumentu honen kasuan, edukia kontuan hartuta, bizitegiko berezko erabilerarekin bateragarria den erabilera-aldaketa bultzatu nahi da eta eremu soziolinguistikoan ez du eraginik, etxebizitza/biztanleen edo merkataritzaguneen kopurua ez delako gehitzen, eta, ondorioz, jabari eta/edo erabilera publikorako azalerak (espazio libreen zuzkidurak, ekipamenduak, etab.) ez direlako areagotzen.

4. Generoaren ikuspegitik garrantzia

Desberdintasunak deuseztatu eta emakume nahiz gizonen arteko berdintasuna sustatzeko neurriekin txostena egin behar den zehazte aldera, esparru arauemaile aplikagarria da Erkidegoko otsailaren 18ko 4/2005 Legea, Emakume eta Gizonen Berdintasunerako dena. Ildo horri eutsiz, 19. artikuluan hala dio:

Generoaren arabera eragina aldez aurretik ebaluatzea.

- 1. Arau edo administrazio-egintza bat egin baino lehen, administrazio-organo sustatzaileak proposamenak talde gisa emakume eta gizonen egoeran izan lezakeen eragina ebaluatu beharko du. Xede horrez, arauan edo administrazio-egintzan proiektatutako jarduerak emakume eta gizonen arteko desberdintasuna deuseztatu eta berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean ondorio positiboak edo aurkakoak izan litzakeen aztertuko du.*

Aipatutako araudia generoaren araberako eraginari buruzko txostenaren eremuan garatu da 2012ko abuztuaren 21eko Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluaren erabakiaren bidez eta Gobernu Idazkaritzako eta Legebiltzarraren Harremanetarako zuzendariaren data bereko 40/2012 Ebazpenez argitaratu da. Nolanahi ere, horren bidez “generoaren araberako aurretiazko ebaluazioa egin eta desberdintasunak deuseztatu nahiz emakume eta gizonen berdintasuna sustatzeko neurriak sartzeari buruzko gidalerroak” onetsi dira.

Dokumentuaren lehenengo gidalerroak xedatutakoari erreparatuz, generoaren araberako eraginari buruzko txostenaren xedea finkatzen da. Kasu zehatzari aplikatu beharko zaio eta Plan Bereziaren irismen mugatua kontuan hartuta, 2.1.a) idatz-zatiko lehenengo paragrafoa aintzat hartu behar da:

1) *“Xedapen orokorren proiektuek, hau da, lege edo erregelamenduaren maila duten arau juridikoen proiektuek generoaren araberako eraginari buruzko txostena izango dute, honako kasuetan izan ezik:*

a) *Generoaren ikuspegitik garrantzirik ez duten horietan, emakume eta gizonen egoeran eragina nulua edo gutxienekoa delako; nolana ere, bertan sartuko dira herritarren legezko interes edo eskubideei eragiten ez dizkieten proiektuak”.*

Dokumentu honen memorian azaldutakoari jarraiki, Plan Bereziaren irismena Garibai kaleko 23. zenbakia duen etxeko goiko solairuetan hirigintza-erabilerak “CE.04. Zabalgunea” hirigintza-eremuaren barruan “A.20. Zabalguneko Bizitegia” gune orokorreko erabilerak ezartzeko araubidearen testu arauemaile berriaren ondorioz sortzen diren funtsezko eskakizunei eta betekizun formalei egokitzera mugatzen da.

Horrenbestez, proposatzen den antolamendu xehatuak, genero-eraginari dagokionez, ez du inola ere jardueraren emaitza kaltetzen, emakume eta gizonen arteko desberdintasunak deuseztatu eta berdintasuna sustatzeko ondore positiborik edo aurkakorik ez baita ondorioztatzen.