

## **HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA (1. BER)**

**MA.07.1 APOSTOLUTZA**

**PORTUTXO / MARTUTENE**

**DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN**

A DOKUMENTUA. **JUSTIFIKATZEKO MEMORIA**

Marzo 2021eko *Martxoa*

B DOKUMENTUA. **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

C DOKUMENTUA. **IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA**

D DOKUMENTUA. **DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

ERANSKINA. **URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA**

**Sustatzailea**  
**INVERSIONES SARGASTE S.L.**

**Erredaktoreak**

Fernando Ruiz Lacasa, arkitektoa

Tomás A. Mingot, abogatu



## AURKIBIDE OROKORRA

**A** DOKUMENTUA. **JUSTIFIKATZEKO MEMORIA**

**B** DOKUMENTUA. **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

**C** DOKUMENTUA. **IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA**

**D** DOKUMENTUA. **DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

ERANSKINA. **URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA**



A DOKUMENTUA  
**JUSTIFIKATZEKO MEMORIA**





## AURKIBIDEA

A DOKUMENTUA  
JUSTIFIKATZEKO MEMORIA

### 1. SARRERA

- 1.1. AURREKARIAK
- 1.2. HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMAREN BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA
- 1.3. SUSTATZAILEA
- 1.4. IDAZLARI TALDEA
- 1.5. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ARAUBIDEA, XEDEA ETA ESPARRUA
- 1.6. PROIEKTUAREN EDUKI MATERIALA
  - 1.6.1 EDUKI TEKNIKOA ETA HIRIGINTZAKOA
  - 1.6.2. EDUKI JURIDIKOA ETA HIRIGINTZAKOA
- 1.7. IZAPIDETZEA

### 2. HJPAREN PROPOSAMEN JURIDIKOAK ETA HIRIGINTZAKOAK

- 2.1. GAUZATZE UNITATEAREN MUGAKETA
- 2.2. GAUZATZEKO ERREGIMENA ETA JARDUERA SISTEMA
- 2.3. HITZARMEN SISTEMA
- 2.4. EKITATEZKO BANAKETARAKO PROPOSAMENA AURKEZTEKO EPEA
- 2.5. URBANIZATZEKO ETA SORTZEN DIREN ORUBEAK ERAIKITZEKO LANAK EGITEKO EPEA
- 2.6. DOAN ETA NAHITAEZ LAGA BEHARREKO LURSAILEN KOKAPEN PROPOSAMENA
- 2.7. KOMUNITATEAREN PARTE HARTZEA HIRIGINTZA EKINTZAK SORRARAZITAKO GAINBALIOETAN
- 2.8. LEKUALDATZE PROGRAMA
- 2.9. URBANIZAZIO OBRAK LAGATZEKO EPEAK

### 3. LURSAILAREN EGITURA ETA JARDUERAREN XEDEKO ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA

### 4. KARGAK





# 1. SARRERA

## 1.1 AURREKARIAK

Hirigintzako Jarduketa Programa honen xedea da jarraian aztergai den MA.07 Portutxo Esparruan biltzen den MA.07.1 Apostolutza Azpiesparruko AAI.I.15 jarduketa integratuko esparrua.

Udalak, 2010eko ekainaren 25eko ebazpenaren bitartez, behin betiko onartu zuen indarrean dagoen Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorra, Urumearen ibarrari begira salbuespen zehatz bat eginda. Hala bada, Ibar horri dagokionez, hauxe adostu zen espresuki:

*2.- Testu bateginaren behin betiko onarpena etetea Urumearen ibarrean; zehazkiago, Plan Orokorra lantzeko Bulegoak 2010eko maiatzean landutako «Urumearen ibarrean aldiriko eta abiadura handiko trenbide sareen trazatuaren aldaketa, eta sare horiek dakartzaten eraginak. Horri buruz eginiko proposamenak hirigintzan egokitzea» txosteneko planoan adierazi den eremuan.*

*Ondorioz, eteteak eragindako eremuan, 1995eko Plan Orokorrean zehaztutako hirigintza araubidea mantentzen da, harik eta eremu horretako hirigintza araubide berria zehaztearren sustatu beharreko hirigintza dokumentu berria izapidetu eta onartzen den arte.*

2012ko maiatzaren 30eko ebazpenaren bidez, Udalak erabaki zuen hasiera batean onestea "Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorrearen behin betiko onespeneren etenaldia hein batean bertan behera uzteko agiria", 2012ko martxoan landua.

Geroago, 2013ko urriaren 31ko ebazpenaren bitartez, Udalak behin-behinean onartu zuen aipatutako Dokumentu hori.

Behin betiko onartu zen Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorrearen behin betiko onespeneren etenaldia hein batean bertan behera uzteko agiria,

Urumea ibarrean. Dokumentu horrek MA.07 Portutxo hirigintza eremuaren antolamendu xehatua jasotzen zuen, 2014ko ekainaren 19an, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 122. zenbakian, 2014ko ekainaren 30ean.

Udal Gobernu Batzordeak, 2019ko abenduaren 24an egindako bileran, MA.07.1 Apostolutza azpiesparruaren jarduketa programari hasierako onespena ematea adostu zuen, eta dokumentuaren behin betiko onespena, Udal Txostenetan adierazitako eskakizunak betetzearen baldintzapean utzi zuen.

Jendaurreko informazio aldian, 3 alegazio aurkeztu zituzten. Horien azterketa egin ondoren, idazlari taldeak alegazioei erantzuteko proposamenaren txostena aurkeztu zion udalari. Udal Txostenetan ezarritako baldintzen eta hainbat alegazioren onarpenaren ondorioz, MA.07.1 APOSTOLUTZA azpiesparruaren Hirigintza Jarduketa Programa osatzen da, honako alderdi hauek sartuta:

- Esparruko partzelen egitura zuzentzea, Birpartzelatze Proiektuak, hala behar bada, egin ditzakeen aldaketak edo egokitzapenak ezertan eragotzi gabe.
- Esparruaren urbanizazio kargak eguneratzea.
- Ekonomia eta Finantza Azterketa egokitzea.

## 1.2 HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMAREN BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen (aurrerantzean, ELHL) arau hauetan justifikatzen da Hirigintzako Jarduketa Programa honen beharra:

Halaxe dio Zioen azalpenean:

"(...) Hirigintzako jarduketa programen bidez, jabetza estatutua errespetatuta betiere, ondo berrmatuta utzi nahi da, batetik, administrazioak hirigintza prozesua kontrolatu eta zuzenduko duela, eta, bestetik, hirigintza hori interes orokorra duten helburuetara bideratuta egongo dela."

Hauxe finkatzen du ELHLaren 131.1 a) artikulua:

"1.- Hirigintzako antolamendua egikaritzeak honako zeregin hauek hartzen ditu: a) Urbanizatzeko jarduketa programetan jasotako garapen baldintzak gauzatzea eta programok benetan betetzen direla bermatzea.

Eta honela dio Lege beraren 135. artikulua:

"Egikaritzeak, jarduketa eremuak barne hartutako lursail guztiei dagokienez, aldeztatik zenbait ekintza onartzea eskatzen du, legitiमतutako subjektua bata zein bestea izanda ere. Hauek dira ekintzak:

- a) Egokia den hirigintza plangintza egitea, kasuan kasuko lurzoru motan antolamendu xehatua ezartzeko.
- b) Urbanizatzeko jarduketa programa behin betiko onartzea. Salbuetsita geratuko dira jarduketa isolatuak eta zuzkidura jarduketak, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoen egikaritzea, eta administrazio publikoek sustatutako nahitaezko birpartzelazio prozedura berezia –lege honetako 49. artikuluan aurreikusita dago–.

AM.07.1 Apostolutza azpiesparruak AA.I.15 jarduketa integratuko esparrua osatzen du, eta beraz, ezinbestekoa du Hirigintzako Jarduketa Programa hau. Dagozkion dokumentuak eta zehaztapenak biltzen ditu, indarrean dagoen hirigintzari buruzko legediarekin bat etorrira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 153. artikulua eta hurrengoak), hauek barne hartuta: aurreikusitako urbanizazio lanak, urbanizazio aurreproiektu bati dagozkion terminoetan; gauzatze unitatearen muga eta jarduketa sistemaren zehaztapena; planteatutako antolamendua gauzatzeko kostu ekonomikoen balorazioa, etab.

Hori guztia aintzat hartuta, ezinbestekoa da programa hau izapidetzea. Programak Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 155. artikulua exijitzen duen dokumentazioa bilduko du.

### 1.3 SUSTATZAILEA

INVERSIONES SARGASTE S.L. Elkarteak (Identifikazio Fiskaleko Zenbakia: B-20886941) aurkeztu du Hirigintzako Jarduketa Programa hau, ELHLaren 157, e) artikuluan xedatutakoari jarraiki horretarako ahalmena baitu. Hauxe dio aipatutako legearen artikulua horrek:

*“Eragile hauek egin eta susta ditzakete jarduketa programak: e) Norbanakoek, berdin delarik lurren jabe diren ala ez. Lurrak aldi baterako okupatzeko baimena eman diezaioke, udalak, urbanizatzeko jarduketa programa baten proposamena egin nahi duen edonori, behar duen informazioa jaso dezan, betiere desjabetzeari buruzko legerian xedatutakoaren arabera. Halaber, herri administrazioen erregistro eta artxiboetan dagoen informazioa eta agiriak kontsultatu ahal izango ditu, haien araubide juridikoa eta funtzionamendua erregulatzeko legeria orokorraren arabera.”*

## 1.4 IDAZLARI TALDEA

Hauexek parte hartu dute dokumentu honen lanketan:

1. Talde teknikaria:

- Fernando Ruiz Lacasa, arkitektoa. FRL ARQ S. L. P.  
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoko Ofizialeko elkargokidea, 163.740 zenbakiarekin.

2. Talde judidikoa:

- Tomás A. Mingot Felip, abokatua.

## 1.5 INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ARAUBIDEA, XEDEA ETA ESPARRUA

### INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

12.458 m<sup>2</sup>-ko azalera duen "MA.07.1 Apostolutza" azpiesparrua Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorrek MA.07 PORTUTXO Hirigintza Esparru gisa definitzen duen eremuko zati bat da, Martuteneko auzoan dago, Urumea ibaiaren bazterrean.

"MA.07.1 Apostolutza" azpiesparruaren azaleraren zatirik handiena, zehazki 12.164 m<sup>2</sup>, "A.40 / MA.07 – Garapen Txikiko Bizitegia" Eremu Globalean biltzen da. Gainerako azalera Bide Sistema Orokorrean biltzen da, E.10 / MA.07 Esparruan.

HAPOk berak finkatzen du hirigintza araubide xehatua eta egiturazkoa, eta MA.07.1 Apostolutza azpiesparruak eratutako AAI.15 jarduketa integratuko esparrua mugatzen du. Gainera, aipatutako azpiesparruan biltzen diren lurak hiri lurzoru finkatu gabe gisa daude kalifikatuta finkatutako hirigintzarik ez duelako eta/edo eskasa delako.

Kalifikazio xehatuari dagokionez, irabazi xedeko sei lursail bereizten dira, eta beste hiru komunikazio sistema edo espazio libreak hartzeko. "Behin betiko onarpena ematea Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren behin betiko onarpena Urumea ibarraren parte batean etenda izateari uzteko" dokumentuan, 2014ko ekainaren 30eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 122. Zenbakian argitaratuan, arautzen da "MA.07.1 Apostolutza" Azpiesparru honetan bideratu beharreko hirigintza araubidea. Hala eta guztiz ere, jarraian eranstean da antolamendu xehatuak proposatutako lursailen laburpena eta haien eraikigarritasun araubidea, erabilera, profila eta jabetza baldintzak:

Lursaila	Azpiesparru xehatua	Hirigintza eraikigarritasuna Sestra gainean (m2(s))	Erabilera	* Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura	Eraikinaren profila	Jabetza baldintzak
<b>a.30.1/MA.07.1</b>	a.30 Eraikuntza irekiko bizitokia	800	Bizitegia BOE	Autoak: 10 / bizikletak: 8	IV/IV - Teilatu hegala: 13,50 m	pribatua
<b>a.30.2/MA.07.1</b>	a.30 Eraikuntza irekiko bizitokia	800	Bizitegia BET	Autoak: 11 / bizikletak: 8	IV/IV - Teilatu hegala: 13,50 m	pribatua
<b>a.30.3/MA.07.1</b>	a.30 Eraikuntza irekiko bizitokia	1.300	Bizitegi Librea	Autoak: 17 / bizikletak: 13	IV/IV - Teilatu hegala: 13,50 m	pribatua
<b>a.30.4/MA.07.1</b>	a.30 Eraikuntza irekiko bizitokia	800	Bizitegi Librea	Autoak: 13 / bizikletak: 8	IV/IV - Teilatu hegala: 13,50 m	pribatua
<b>a.30.5/MA.07.1</b>	a.30 Eraikuntza irekiko bizitokia	300	Bizitegi Librea	Autoak: 6 / bizikletak: 3	IV/II+bc - Teilatu hegala: 7,50 m	pribatua
<b>b.20.2/MA.07.1</b>	b.20 Hirugarren sektoreko erabilera	5.000	Hirugarren sektorea	Autoak: 70 / bizikletak: 50	IV/IV - 16 metroko teilatu hegala (Apostolutza kalean 14 m)	pribatua
<b>e. komunikazio sistema</b>	Bide komunikazio sistema	-	Bide sistema	-	IV/-	publikoa
<b>f.10 Hiriko espazio librea</b>	f.10. Hiriko espazio librea	-	Espazio librea	-	IV/-	publikoa
<b>f.20 Hiriko espazio libre komuna</b>	f.20. Hiriko espazio libre komuna	-	Espazio librea/ekaitz tankea	-	IV/-	publikoa

Aparkalekuen zuzkidurari dagokionez, bai ibilgailu motordunentzat bai bizikletentzat, taulan azpiesparruaren antolamendu xehatuan ezarritako plaza kopurua sartu da. Etxebizitzen gehieneko kopuruari dagokionez, antolamendu xehatuak ez du zuzenean arautzen partzelako etxebizitzaren kopurua; haatik,

honako hau izango dela ezartzen du: "partzela tipologia horretarako Plan Orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideen aplikaziotik ateratzen dena izango da".

Urbanizatzeari dagokionez, Uraren Euskal Agentzia URAk sustatutako "Donostian, Urumea ibaian, Martuteneko tartean ibaiaren ur goraldiei aurre egiteko Proiektua" delakoaren bitartez garatutako "Urumea Ibaiaren ubidea antolatzeko Azterlan Hidraulikoan" aurreikusitako irizpideekin bat etorrita tratatuko dira Urumea ibaia eta ibaiertzak. Beraz, aipatutako proiektuan aurreikusitakoekin koordinatuko dira azpiesparruko hirigintza jarduerak.

Obra hidraulikoen artean, esparruaren Iparraldeko muturrean jarduera hidrauliko bat bideratuko da, ekaitz tanke bat egokituko da esparruko lurren zati batean, zehazki f.20.1/MA.07.1 azpiesparruan, hain zuzen ere esparruko 105. lursailaren zati batean. Erakunde publikoen (Udala eta URA) arteko hitzarmenari jarraiki eta Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorrearen behin betiko onespeneraren etenaldia, Urumea Ibarrean hein batean bertan behera uzteko Testuaren 2.2 Hirigintza Arau Berezien Dokumentuan jasotako "MA.07 PORTUTXO" (Martutene) Hirigintza Esparruko "VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE ESPEZIFIKOA" epigrafeko 2. puntuko (Gauzatzeko araubide juridikoa eta urbanistikoa) "D" lerroaldean xedaturikoaren arabera (55. eta 56. orrialdeak), *"lan hidraulikoek ukitu beharreko lurak, eraikinak eta ondasunak biltzeko kostuak urbanizazio kargatzat hartuko dira"*. Hala eta guztiz ere, *"lan eta jarduera hidrauliko guztiak gauzatzeko eta ordaintzeko kostuak (...) gaian eskumena duen entitateak finantzatuko ditu (Uraren Euskal Agentzia URAk), eta ez dira haietan aurreikusitako hirigintza garapenaren urbanizazio kargatzat hartuko"*.

Beraz, eta udal teknikariek egindako bileren arabera, ez dagokio esparruari ekaitz tankearen exekuzioan edo ordaintzetan parte hartzea. Ostera, Udalak onartu du esparruari dagokiola ordaintzea saneamenduaren sarean jarri beharreko banagailu hidrodinamikoa.

## XEDEA.

Hauxe finkatzen du ELHLaren 152. artikuluan 1. atalak:



*"1.- Urbanizatzeko jarduketa programen xedea hau da: hiri lurzoru finkatu gabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea, behar bada faseetan, arautzea eta antolatzea. Horretarako, zehaztapen hauek egingo dituzte:*

*a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.*

*b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.*

*c) Jarduera integratuak exekutatze zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolana ere, jarduketa horren gutxienezko edukien erregulazioa.*

*d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatzeko karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.*

*e) Urbanizazio obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza lanak egiteko denboraren programa".*

## ESPARRUA.

Azaldu bezala, HJP honek Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorra Urumea ibarrean finkatutako lurralde mugan garatzen du bere edukia, zehazki MA.07.1 Apostolutza azpiesparruan.

Aztergai dugun MA.07.1 Apostolutza azpiesparru honek 12.558 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

Iparraldetik Elektra S.A. enpresaren pabiloiak mugatuta dago.

Hegoaldetik Apostolutza kaleko 2. zenbakiko eraikinak eta Armenoville Etxeak (Martutene Pasealekua, 2-4) mugatuta dago (Martuteneko zubiraino iristen da).

Ekialdetik Urumea ibaiak eta Apostolutza kaleko 6-8-10-12-14-16. zenbakiko eraikinetik (Urumeako Ontziolak Eraikina) Apostolutza kaleko 2. zenbakiko eraikinera arteko tartea mugatuta dago.

Azkenik, mendebaldetik, Martutene Pasealekuak, Ama Sortzez Garbiaren Elizak (Martutene Pasealekua 53W), Apostolutza kaleko Seroren Egoitzak (Eguzki Eder kalea, 12) eta Gure Izarra eta Juanita Etxeek (Eguzki Eder kalea, 11 eta Apostolutza kalea, 5, hurrenez hurren ) eta Gloria Etxeak (Apostolutza kalea, 13) mugatzen dute M<sup>o</sup> Angeles Etxeraino (Martutene Pasealekua, 47-79).

“ MA.07.1 Apostolutza” azpiesparrua MA.07. Portutxo esparru zabalagoaren zati da, eremu horretan batez ere bizitegi garapena dago, oro har “lorategi hiriaren” hiri morfologiari erantzuten dio, txikiak dira eraikin blokeak, eta bakoitzak bere lorategia du. Gainera, zuzkidura eraikinekin osatzen dira lursail horiek (eliza, seroren egoitza, ikastetxea, etab.). Lurralde esparru horretan kokatuta, eraiki gabeko lurrek eta lur eraikiek (ikastetxea. Manila etxea, Plaza karrozeriak, etab.) osatua dago azpiesparrua.

HJP honen D dokumentuan bildutako "HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAREN MUGAKETA" 1.3 Planoan daude jasota Hirigintzako Jarduketa Programa honen xedeko jarduera integratuko esparruaren mugak.

## 1.6 PROIEKTUAREN EDUKI MATERIALA

Eduki materialari dagokionez eta ELHLaren 155. artikuluan xedaturikoari jarraiki, dokumentu nagusi hauek osatuta dago Programa hau:

**A** DOKUMENTUA      **JUSTIFIKATZEKO MEMORIA**

**B** DOKUMENTUA      **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

**C** DOKUMENTUA      **IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA**

**D** DOKUMENTUA      **DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

ERANSKINA.      **URBANIZATZEKO AURREPROIEKTUA: MEMORIA + PLANOAK**

**A Dokumentuan (JUSTIFIKATZEKO MEMORIA) eta ERANSKINEAN (URBANIZATZEKO AURREPROIEKTUA)** deskribatzen eta justifikatzen da, hirigintzaren ikuspegitik (ELHLaren 153. eta 154. artikulua) egikaritzeko programaren edukia bere alderdi teknikoetan eta juridikoetan. Bereziki jasotzen dira garatu beharreko urbanizazioaren ezaugarriak, betiere erredaktatu den Urbanizatzeko Aurreproiektuarekin (**ERANSKIN** gisa jasoa) bat etorrira .

Hartatik kanpo daude ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria, **Horiek B eta C Dokumentuetan** biltzen baitira bereiz, **EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETAN eta IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIAN**, hurrenez hurren.

**D dokumentuak (DOKUMENTAZIO GRAFIKOA)** jarduerak hartzen duen gauzatze unitatearen mugak eta informazio planoak eskaintzen ditu, lursailen planoak barne hartuta. Gainera, araudiak eskatzen dituen proposamen planoak eskaintzen ditu.

Azkenik, **ERANSKIN** gisa, **URBANIZATZEKO AURREPROIEKTUA** aurkezten da, **MEMORIAK eta PLANOEK** osatuta dago, horietan zehazten dira urbanizazioaren ezaugarri teknikoak.

#### 1.6.1. EDUKI TEKNIKOA ETA HIRIGINTZAKOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 153. artikuluan xedatutakoarekin bat etorrira, burura eraman beharreko urbanizazio lanak zehaztuko ditu Hirigintzako Jarduketa Programak, eta obren gutxi gorabeherako kostua eta, gutxienez, kontu hauek zehaztuko dira hartan:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurreproiektuei dagokien garapen mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.

- c) Hala euri uren nola ur beltzen hustubide sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide sarearen zerbitzu gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista saiok garraiatzeko telekomunikazio sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

ERANSKINA. URBANIZATZEKO AURREPROIEKTUAN zehazten da goian deskribatutakoa. Hartan jasotzen dira arestian azaldutakoak eta eremua urbanizatzeko obren gutxi gorabeherako kostua.

#### 1.6.2. EDUKI JURIDIKOA ETA HIRIGINTZAKOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 154.1 artikuluan xedatutakoarekin bat etorrira, alderdi hauexek arautzen dira:

- a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.
- b) Xede dituen egikaritze unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzako aldaketa.
- c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak.

- d) Urbanizatze lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
- e) Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatze gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
- f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.
- g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

## 1.7 IZAPIDETZEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 156. artikuluan dago finkatuta hirigintzako jarduketa programen izapidetzea. Besteak beste, alderdi hauek finkatzen dira:

1.- Urbanizatzeko jarduketa programak edozein unetan formulatuko dira, garapen plangintzari behin betiko onespina eman ondoren edo harekin batera edo aldi berean.

2.- Aurkeztutako agiriak eta txosten teknikoak ikusita, udalak baiezkoa edo ezezkoa eman diezaioke, hilabeteko epean, programaren hasierako onespinari.

3.- Urbanizatzeko jarduketa programaren behin betiko onespinari buruzko erabakia edo presuntzizko egintza lurralde historikoko aldirik ofizialean argitaratuko da, eta, horrekin batera, baita edukien laburpen bat ere. Laburpenean honako hauek jasoko dira, gutxienez: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa; eremuari izendatutako hirigintza eraikigarritasuna;

jarduketa sistema; aurrekontua; eta urbanizatzeko lanak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egikaritzeko programazioa.

4.- Urbanizatzeko jarduketa programari behin betiko onespina ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.

## **2. HJParen PROPOSAMEN JURIDIKOAK ETA HIRIGINTZAKOAK**

### **2.1 GAUZATZE UNITATEAREN MUGAKETA**

Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak, Urumea ibarrari dagokionez, bi azpiesparru bereizten ditu MA.07 Portutxo esparruan, MA.07.1 Apostolutza eta MA.07.2 Atorrasagasti, hain zuzen.

HJP honek Gauzatze Unitate bakarra proposatzen du MA.07.1 Apostolutza azpiesparruko hirigintza garapena bideratzeko, azpiesparru hori bat datorrelarik AAI.I.15 jarduketa integratuko esparruarekin.

Gauzatze Unitate horren adierazpen grafikoa "GAUZATZE UNITATEAREN MUGAKETA" deritzon II.1 planoan dago jasota. Plano hori Urbanizatzeko Proiektua goiburuko Eranskinaren C dokumentuan (Dokumentazio Grafikoa) biltzen da.

Laburbilduta, HJP honek gauzatze unitate bakarra proposatzen du AAI.I.15 jarduera integratuaren multzoan, bien mugak bat datozelarik.

### **2.2 GAUZATZEKO ARAUBIDEA ETA JARDUERA SISTEMA**

HITZARMEN SISTEMA finkatu da jarduera sistema gisa, eta ekimen pribatuko araubidea ezarri da.

### 2.3 HITZARMEN SISTEMA

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 160.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorrita, hitzarmen sistemaz jardun ahal izateko beharrezkoa izango da betiere hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan gutxienez lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok honako konpromiso hauek beren egitea:

- a) Hitzarmen batzarra osatzea.
- b) Batzarraren bidez birpartzelatze agiria egitea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.
- c) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, legean, plangintzan edo hitzarmenean ezarri bezala.
- d) Jarduketa unitateari legeak, plangintzak edo hitzarmenak izendatutako urbanizatze karga guztiak bere kontura izatea eta urbanizatzearen, azpiegituren eta zerbitzuen obra guztiak egikaritzea.

Hala eta guztiz ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 160. 5 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorrita, ez da beharrezkoa izango hitzarmen batzarra eratzea lurrazal guztia jabe bakarrarena baldin bada.

## 2.4. EKITATEZKO BANAKETARAKO PROPOSAMENA AURKEZTEKO EPEA

Hirigintza antolamendutik eratorritako onurak eta kargak, urbanizazio eta gauzatze gastuak barne, ekitatez banatzeko xedearekin, hitzarmen batzarra izango da Birpartzelazio Proiektua burura eramango duena.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 42-49 artikuluek zehazten dituzte birpartzelazio proiektuek eduki beharreko ezaugarriak.

Horretarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 161. artikuluan xedatutakoarekin bat etorruta, aurreko leerroaldean adierazitako Hitzarmena sinatu ondoren, jabeek hilabete bat edukiko dute beren artean hitzarmen batzarra eskritura publiko bidez eratzeko.

Batzarraren eraketa lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da eta batzarrak berak modu frogagarrian jakinaraziko die jarduketa unitateko ondasun eta eskubideen titular guztiei. Titular horiek hilabeteko epea izango dute batzarreko kide egiteko, eta epe hori pasatakoan, batzarrean parte hartzeari uko egiten diotela iritziko zaio.

Birpartzelazio Proiektuari Hitzarmen batzarrak eman beharko dio hasierako onarpena, eskritura publikoaren bidez eratu zenetik kontatzen hasita gehienez ere hamabi hilabeteko epean.

Birpartzelazio dokumentu horri Batzarrak emango dio hasierako onarpena, batzarrean bildutako jabetza kuoten gehiengo osoz, eta jendaurrera eramango da GAOn iragarki bat argitaraturik, jabe guztiei jakinarazteaz gain. Jendaurreko informazio tramitea amaituta, eta jendaurreko informazioan eta entzunaldietan sor litezkeen alegazioei erantzun ondoren, Donostiako Udalari aurkeztuko zaio Birpartzelazio Proiektua hilabeteko epean, behin betiko onespena eman diezaion.



Hala eta guztiz ere, ez da beharrezkoa izango Hitzarmen Batzarra osatzea lurrazal guztia jabe bakarrarena baldin bada.

Era berean, kasu horretan, hitzarmen proposamenak eta birpartzelazio dokumentuak behin eta berriz aipatzen ari garen 2/2006 Legeak halako egoerari begira aurreikusten dituen forma sinpleagoak eduki ahal izango dituzte.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak finkatzen ditu hitzarmen batzarraren baldintzak, jarraian azalduko ditugun 161-163 artikuluetan:

*161. artikulua.- Hitzarmen batzarra eratzea eta kide berriak sartzea.*

*1.- Hitzarmen sistema hautatuta hitzarmena sinatu ondoren, jabeek hilabete bat edukiko dute beren artean hitzarmen batzarra eskritura publiko bidez eratzeke.*

*Batzarraren eraketa, batzarrak berak, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko du eta modu frogagarrian jakinaraziko die jarduketa unitateko ondasun eta eskubideen titular guztiei. Titular horiek hilabeteko epea izango dute batzarreko kide egiteko, eta epe hori pasatakoan, batzarrean parte hartzeari uko egiten diotela iritziko zaio.*

*3.- Batzarreko kide izan ahalko dira, orobat, egikaritze unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartuko duten enpresa eragile urbanizatzaileak ere, batzarrak hala erabakitzen duenean eta batzarrak ezartzen duen eran. Enpresa horiek hautatzeko, betiere, kontratu publikoei aplikatzekoak zaizkion publizitate eta lehia printzipioak errespetatu beharko dira.*

*162. artikulua.- Hitzarmen batzarraren izaera.*

*1.- Eratzen diren hitzarmen batzarrak, hain zuzen, hirigintzako plangintza hitzarmen sistemaz egikaritu behar denerako eratutako hirigintza intereseko elkarteak izango dira, eta horrela inskribatu beharko dira Hirigintza Intereseko Elkarten Erregistroan.*

*2.- Zuzendaritza organoko karguetarako, pertsona fisikoak izendatuko dira nahitaez. Batzarreko zuzendaritza organoko kide izango da, beti, udalaren ordezkari bat.*

*3.- Hitzarmen batzarraren erabakien aurka, gorako errekurtsua jarri ahal izango da udalaren aurrean.*

163. artikulua.- Hitzarmen batzarraren izaera juridikoa, eginkizunak eta helburuak.

1.- Hitzarmen batzarrak administrazio izaera, nortasun juridikoa eta erabateko jardute ahalmena edukiko ditu.

2.- Hitzarmen batzarrak plangintza egikaritzearen ardura hartuko du eta zuzeneko erantzukizuna edukiko du, udalaren aurrean, jarduketa unitatearen urbanizazioa erabat egikaritzeari buruz, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza kargak betetzeari buruz ere. Kasuan kasuko gastuak, ordea, birpartzelazioaren ondoriozko partzelak esleitu zaizkien jabe guztien kontukoak izango dira, birpartzelatze egitasmoan ezarritako proportzioan eta eran.

3.- Bere helburuak betetzeko, hitzarmen batzarrak honako ahalmen eta eskubide publiko hauek edukiko ditu:

Birpartzelatzea egiteko ahalmena, unitateko onurak eta kargak ekitatez banatzeko. Birpartzelatzea nahitaezkoa izango da, eta, lehenik, batzarrak onartuko du, batzarrean sartutako jabetza kuoten gehiengo osoz, eta, gero, jendaurrean jarriko da lurralde historikoko aldizkari ofizialean iragarkia argitaratuta, eta jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena. Udalari dagokio, nolana ere, egitasmoa behin betiko onartzea, lehenago jendaurrean egoteko eta entzunaldia egiteko epean izan diren alegazioei buruz ebazpena hartuta.

b) Jarduketa unitateko jabeen dagozkien diru kopuruak exijitzeko ahalmena. Udalak premiamendu bidez eskatu ahal izango dizkiete zenbatekoak.

c) Lege honek eragile urbanizatzaileraren alde aurreikusitako bestelako ahalmenak.

4.- Hitzarmen batzarrek fiduziario gisa jokatuko dute, hau da, jarduketa unitatean sartutako finak erabiltzeko eskubide osoa izango dute, eta soilik legean ezarritako mugak edukiko dituzte. Plana egikaritzearekin lotutako obrak edo bestelako lanak egikaritzeko beharrezkoa denean, udal administrazioak beharrezko diren zortasunak eta okupazioak ezarri ahal izango dizkiete, nahitaez, finken titularrei.

## 2.5. URBANIZATZEKO ETA SORTZEN DIREN ORUBEAK ERAIKITZEKO LANAK EGITEKO EPEA

Urbanizazio Proiektu bakar bat idatzi eta izapidetuko da, gauzatze unitate osoa hartuko duena. Behar besteko xehetasunarekin zehaztu eta osatuko du obren programazioa, eta dokumentu honi behin betiko onespina ematen zaion egunetik kontatzen hasita gehienez ere hogeita lau hilabeteko epean aurkeztuko da hasierako onarpena emateko. Urbanizazio Proiektua bi ataletan egituratuta egon daiteke, "Lur Mugimenduak eta Eremua Finkatzea" atalean eta "Hiriko Sareak eta Urbanizazioa" atalean.

Urbanizazio Proiektua eta dagozkion jarduerak, Uraren Euskal Agentzia URAk sustatutako "Donostian, Urumea ibaian, Martuteneko tartean ibaiaren ur goraldiei aurre egiteko Proiektua" delakoaren bitartez garatutako "Urumea Ibaiaren ubidea antolatzeko Azterlan Hidraulikoan" aurreikusitako irizpideekin eta lanekin koordinatuta bideratuko dira, eta HJP hau idazten ari garenean lan horiek hasiak direla esan behar dugu. Era berean, esparruko urbanizazio lanak jarduera hidraulikoko obrekin koordinatu behar dira, URAk ekaitz tankea/ponpalekua eraikiko baitu. Proiektu hori idatzita dago jada, era berean Uraren Euskal Agentzia URAk sustatuta.

Urbanizazio Proiektuak bete egingo ditu indarrean dauden xedapenetan finkatutako baldintza teknikoak, eta betiere "Donostian, Urumea ibaian, Martuteneko tartean ibaiaren ur goraldiei aurre egiteko Proiektuaren" kasuan, URAK sustatutako obrak esparruko gainerako lanak baino lehen gauzatzen baldin badira.

Esku hartze/urbanizazio fase bakarra aurreikusten da, 24 hilabetetan garatuko da Urbanizazio Proiektuari behin betiko onespina ematen zaion egunetik kontatzen hasita, eta teknikoki beharrezkoa denean batera gauzatu ahal

izango dira urbanizazioa eta eraikuntza, betiere indarrean dagoen legedia betetzen baldin bada.

Fase hori grafikoki azaltzen da URBANIZATZEKO AURREPROIEKTUA GARATZEKO FASEAK deritzon II.3 planoan.

Behar bezala arrazoitutako arrazoiengatik epe horiek bete ezin badira, Donostiako Udalak behar den luzapena eman ahal izango du, dagozkion epeak berrikusita. Nolanahi ere, goian adierazitako epeak eten egingo dira baldin eta programatutako obrak hasi eta/edo geldiarazteko arrazoiak lanak etetea dakarten edo agintzen duten ebazpen administratibo edo judizialen ondorio badira, eraikuntzaren sektoreari eragiten dioten lan greben ondorio badira eta, zehazki, jarduera hau gauzatzeko bidean eragiten duten ondorio badira, esate baterako, uholdeak eta sustatzaileak nahi ez dituen antzeko beste inguruabar batzuk gertatzen badira.

Aurreikuspenen arabera, urbanizazio lanak bideratu ondoren edo aldi berean gauzatuko da eraikuntza.

Orube edo eraikitzeke lurzati bakoitzak Eraikuntza Proiektu bakarra izango du, eta, hala badagokio, urbanizatu egingo da eraikin berriak okupatzen ez duen lurzati pribatuaren zatia, iragazgaiztu arte.

## 2.6. DOAN ETA NAHITAEZ LAGA BEHARREKO LURSAILEN KOKAPENAREN PROPOSAMENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 154. artikuluko (Legezko eta hirigintzako edukia) e) atalak Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenari egiten dio erreferentzia. Lursail horiek urbanizatzeko gasturik eta antolamenduak sorrarazitako gainbalio orokorretan komunitateak duen parte hartzearen kontzeptupean sor litekeen bestelako kargarik gabe lagako dira, Lurzoruari buruzko Legedian xedatutakoarekin bat etorrita.

Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen indarrean dagoen hirigintza plangintzan aurreikusitako zuzkidurak bermatuko dituzte antolamendu xehatuaren esparruan. Hauexek dira:

	lursaila	m <sup>2</sup>
<i>Hiriko Espazio Libreak</i> f.10.1/MA.07		1.500
	<b>GUZTIRA</b>	<b>1.500</b>
<i>Hiriko Espazio Libre Komunak</i> f.20.1/MA.07		1.470
	<b>GUZTIRA</b>	<b>1.470</b>
<i>Bide Sareak: Errepideak</i> e.10.1/MA.07		4.064
	<b>GUZTIRA</b>	<b>4.064</b>
	<b>GUZTIRA</b>	<b>7.034</b>

“ZONIFIKAZIO XEHATUA” deritzon 1.6 planoan zehazten dira adierazitako lursailak, eta HAPOk antolamendu xeheari begira xedatutakoa islatzen da plano horretan.

URAK gauzatu beharreko obra hidraulikoa esparruaren iparraldeko muga bideratuko dela zehazten da, ekaitz tanke bat instalatuko da esparruko eremu

baten zatian, zehazki esparruko 105. Lursaila ukitzen duen f.20.1/MA.07.1 azpieremuan.

## 2.7. KOMUNITATEAREN PARTE HARTZEA HIRIGINTZA EKINTZAK SORRARAZITAKO GAINBALIOETAN

Lur jabeek doan lagako diote Donostiako Udalari eraikigarritasun haztatuaren % 15, gauzatze esparruko urbanizazio kargarik gabe. Jarduera integratuetan, gauzatze unitatea da gauzatze esparrua.

Komunitateak hirigintza jarduerak sorrarazitako gainbalioetan izango duen parte hartzea Birpartzelazio dokumentuak finkatuko duen arren, eraikigarritasun haztatuaren lehen kalkulu bat egin da kontuan izanik *Donostiako HAPOn behin betiko onespeneren etenaldia hein batean bertan behera uzteko Dokumentuaren Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketari dagokion 3.1 kapitulutik (2.D puntua) etorritako haztapan koefizienteak (dokumentuak berretsi egiten du Birpartzelazio Dokumentuak finkatu behar dituela horiek). Kontuan izanik hirugarren sektorea dela (ageriko eraikinetan) azpiesparru honetan berezko erabilera, 1 koefizientea ematen zaio horri, eta proportzioaren arabera finkatuko dira gainerakoak:*

Erabilera	*Koef. Hazt. HAPOn	Hirugarren Sektorearen berezko Koef. Hazt.
EL	3,39	3,11
BOE	1	0,92
ET	2,94	2,70
HIRUGARREN SEKTOREA	1,09	1,00
APARK. EL	0,7	0,64
APARK. BOE	0,5	0,46
APARK. ET	0,6	0,55
APARK. HIRUGARREN SEKT.	0,4	0,37

Donostiako HAPOren behin betiko onarpena Urumea ibarraren tarte batean etenda izateari uzteko Dokumentuaren ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa.

Koefiziente horiek aplikatuta, guztira 17.954,6 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun haztatua lortzen da azpiesparruan.

Kalkuluaren arabera, lur jabeek metro koadro hauek lagako diote Donostiako Udalari, doan:

$$17.954,6 \text{ m}^2(\text{haz}) \times 0,15 = \mathbf{2.693,19 \text{ m}^2(\text{haz})}$$

Birpartzelazio Proiektuak finkatuko eta zehaztuko du nahitaezko lagapenaren azken kokapena. Hala eta guztiz ere, HJP honek honako lursail hauetan aurreikusten du:

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)  
a.30.1/MA.07 lursaila/BOE-1

ERREGIMEN OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA (ET)  
a.30.2/MA.07 lursaila/ET-1

ETXEBIZITZA LIBREA (EL)  
a.30.5/MA.07/EL-3

## 2.8. INDARREAN DAGOEN PLANGINTZAK ANTOLAMENDUTIK KANPO UTZITAKO ELEMENTUAK

Indarrean dagoen plangintzak antolamendutik kanpo uzten ditu MA.07.1 Apostolutza azpiesparruan dauden eraikinak, bereziki Urumea ibaiaren eta Apostolutza Ikastetxearen bazterrean daudenak, "ANTOLAMENDUTIK KANPO UTZITAKO ELEMENTUAK" deritzon 1.7 planoan zehaztuak.

Zehatz-mehatz:

- Jesusen Bihotz Sakratuaren Apostolutza Ikastetxea.
- Jesusen Bihotz Sakratuaren Apostolutza Ikastetxeko nobiziotegiko sarrera ateko etxola
- Manila etxea.
- Apostolutza kaleko 20-22 zenbakiko pabiloiak (Jose Plaza karrozeriak, etab.).

Eraikin horiek indarrean dagoen hirigintza legedian eta Urumea ibarra ukitzen duten proiektu hidraulikoetan finkatutako erregimenaren pean geratuko dira, eta Urbanizazio Proiektuarekin batera koordinatuko dira.

HJP hau idazterakoan ez dago egiaztatzerik antolamendutik kanpora utzitako elementuetan ohiko etxebizitzaren legezko okupatzaileak, beste etxebizitza bat hartzeko eskubidea izan dezaketenak, daudenik, baina horrek ez du esan nahi aurrekoa egiaztatu ahal izango ez denik.

Alegazioen aldian elementu pribatu berriak identifikatu dira (kanpandorra eta Elizaren ataria), eta, planeamenduak antolamendutik kanpo berariaz utzi ez baditu ere, titulartasun publikoko espazio libreetarako erabiliko den partzela batean daude.

Udal teknikarien txostenen arabera, egoera hori argitu beharko da esparruaren Urbanizazio Proiektuaren tramitazioari dagokion prozeduran.

2.1. Xedapen Gehigarriaren b) atalean xedatutakoarekin bat etorrira, etxebizitzak legez okupatzen dituztenek ez dute beste bizileku baterako eskubiderik izango, baldin eta, egin dituzten ondasun eta eskubide ekarpenen truk, birpartzelatzerakoan edo eraikinaren jabetza horizontalaren banaketan, bizitoki erabilera libreko hirigintza eraikigarritasunetan 90 metro koadrotik gorako azalerakoak edo babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko legerian gehienezko azalerakotzat ezarritakoak esleitu bazaizkie.

Hori guztia ulertzen da sustatzailearen eta eskubideen titularren artean lor daitezkeen akordioei kalterik egin gabe.



Hala eta guztiz ere, hala dagokionean eskubide bat gauzatu den lursailaren behin betiko zehaztapena behin balizko onuradunek eskubide hori modu frogagarrian egiaztatu ondoren bideratuko da hitzarmen proposamenaren dokumentuan. Dokumentu hori esparruko birpartzelazio proiektuan, egiaztatze prozesu horrek eskaintzen duen emaitzan eta hasiera batean xede hori betetzeko lursailek dauzkaten ezaugarri teknikoaren agirian jasoko da.

Esparruan badira Plangintzak antolamendu berriarekin erabat bateraezintzat dauzkan jarduera ekonomiko batzuk, lanean ari direnak. Beraz, legez aurreikusitako eran jardun beharko da, eta beharreko kalte-ordainak eman beharko dira lekuz aldatu daitezzen edo iraungi daitezzen.

Jarraian zerrendatzen dira hirigintza jardueraren araberrako antolamenduarekin bateraezintzat diren jarduerak, zirkunstantzia hori egiaztatzea badagoelarik:

- 1. Talleres J. Plaza, C.B.**, Apostolutza kaleko 22. zenbakian. Haren hein bateko iraungitzea, 195,07 m<sup>2</sup>-tik 40 m<sup>2</sup>-ri dagokiona, 30.000 €-an balioetsi da 2018ko urriaren 17ko *"Martutenen, Urumea ibaian ur goraldiei aurre egiteko Defentsa Proiektuan aurreikusitako obra hidraulikoek ukitutako Apostolutza kaleko 22. zenbakiko lokal edo pabiloi itxiko 40 m<sup>2</sup>-ko (s) zati batean TALLERES J. PLAZA, C.B. enpresak bideratzen duen jardueraren alokairu eta hein bateko iraungitze eskubidearen Ebazpen partzialaren Hitzarmena. Bigarren fasea"* goiburuko agiriaren arabera.

Gainera, instalazioko atal batzuk Apostolutza azpiesparruan biltzen dira, baina uholdeei aurre egiteko Defentsa Proiektuak ukitutako eremuetatik kanpora, eta beraz, zati horren truk dagokion kalte-ordaina eman beharko da. Deskribatutako Hitzarmenetik ondorioztatzen diren balioak erreferentziatzat hartuta, gutxi gorabehera 116.302,5 €-ko balioa sortzen da jardueraren gainerakoaren alokairu eskubidearen iraungitze partzialaren ondoriozko kontraprestazio ekonomiko osoagatik. Nolanahi

ere, Birpartzelazio Proiektuak zehaztuko du kalte-ordainetan ordaindu beharreko kopuru zehatza.

- 2. Instalación fotovoltaica Ronico Multiservicios, S.L.**, Apostolutza kaleko 20. zenbakian. Haren iraungitzea, 37.572,18 €-an balioetsi da 2018ko maiatzaren 25eko *“Martutenen, Urumea ibaian ur gordaldiei aurre egiteko Defentsa Proiektuan aurreikusitako obra hidraulikoek (2. Fasea) ukitutako Apostolutza kaleko 20. zenbakiko lokal edo pabiloi itxia, Juan Francisco Niño Soler jaunaren eta Nuria Vegas Aguirre anderearen jabetzakoa, Donostiako Udalak Erosteko Hitzarmena”* goiburuko agiria araber.

## 2.9. URBANIZAZIO OBRAK LAGATZEKO EPEAK

Behin amaituta daudenean eta Donostiako Udalak jasotzeko erabakia hartzen duenean emango dira urbanizazio lanak, baina Udalak ongi arrazoituta hala erabakitzen badu, lan horiek zatika jaso ahal izango ditu.

Behin urbanizazio lanak amaitu eta gero, programa honetan finkatutako epean (2.5 atala), obren sustatzaileek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 198. artikuluan xedatutakoarekin bat etorrita, Donostiako Udalari jakinaraziko diote, gutxienez hogeitun egun lehenago, obren entrega edo jasotzea zein egunetan, tokitan eta ordutan egingo den.

Jasotze aktan udal ordezkariak egindako oharra jasoko dira, halakorik egin bada.

Jasotze akta horretan Donostiako udalak lanen egikaritze materialaren gainean oharrik egiten ez bada, edo jasotze ekitaldira agertzen ez bada, hilabeteko epea izango du udalak urbanizazioa onartzeko –epe hori, hain zuzen, artikuluko honetako lehenengo paragrafoan adierazitako jasotze eskariaren jakinarazpena egiten denetik hasita kontatuko da–. Ez da hala

izango, ordea, epe horretan berariaz eta arrazoituz eragozpenak azaltzen baditu jasotzeko, obrak ez direla eta behar bezala egokitu onarturiko proiektuari.

Jasotze aktan Donostiako Udalak oharrak egiten baditu, edo aurreko artikuluan adierazi bezala eragozpenak azaltzen baditu, negoziazio epe bat hasiko da sustatzaileen eta udalaren artean, urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak zehazteko.

Baldintza horiek ezingo dute, inola ere, eraginik izan urbanizazio proiektuan, aurreikusi ez diren obrako elementuetan edo alderdietan.

Behin Donostiako Udalak urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak zehaztu eta gero, eta, kasua bada, hitzartutako lan osagarriak edo erremate lanak egin eta gero, urbanizazioa jaso dezan eskatuko diote formalki sustatzaileek udalari. Onarpena gehienez ere hilabeteko epean egin beharko da, eskari horren jakinarazpena egiten denetik zenbatzen hasita.

Urbanizazioaren jasotzea, hain zuzen, parte hartzaileek sinaturiko akta baten bidez formalizatuko da.

### 3. LURSAILAREN EGITURA ETA JARDUERAREN XEDEKO ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA

LURSAILAREN EGITURA 1.4 planoan dago jasota antolamenduaren xedeko 12.458 m<sup>2</sup>-ko azalera duen esparruko lursailaren egitura. Hala eta guztiz ere, ondorengo eta nahitaezko Gauzatze Unitateko Birpartzelazio Proiektuak zehaztu eta justifikatuko du bertan jasotako azalaren izaera zenbakarria, hirigintza ekintzarik etorritako onurak eta kargak ekitatez banatzeko xedearekin.

Jarraian zerrendatzen dira MA.07.1 Apostolutza azpiesparruko eremuetako ondasunen eta eskubideen titularrak, horiek era frogagarrian egiaztatu daitezkeelarik.

LURSAIL ZENB. KATASTROAN	HJP-k EKARRITAKO LURSAILA	JABEAREN IZEN-ABIZENAK	FINKAREN POSTA HELBIDEA
8494191	99b (GLORIA ETXEA)	ITXASO ZABALEGUI ZUBILLAGA	APOSTOLUTZA KALEA, 13
		AMAIA SOROA JAUREGI	
		IMANOL SOROA JAUREGI	
8494197	100b (JUANITA ETXEA)	ERLAIZ URQUIZU M <sup>a</sup> VICTORIA ERLAIZ URQUIZU M <sup>a</sup> LUISA	APOSTOLUTZA KALEA, 5
8494149	105	AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA <b>HITZARMEN BIDEZ*</b>	APOSTOLUTZA kalea Ataria: 901
8494137	107b (MANILA ETXEA)	AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA <b>HITZARMEN BIDEZ</b>	APOSTOLUTZA KALEA, 24
8494150	108b PABILOIA IBAI ALDE LORATEGIAN (LANTEGIAK)	NIÑO SOLER JUAN FRANCISCO VEGAS AGUIRRE NURIA IRIZAR ANSA ANTONIA	APOSTOLUTZA KALEA, 20-22

		AMBROSIO JIMÉNEZ ANTONIO	
		PLAZA IRIZAR GUMERSINDA	
		URDANGARÍN MÚGICA IGNACIO	
		PLAZA IRIZAR M <sup>o</sup> JOSÉ	
		AYUNTAMIENTO DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA	
	108b ARDANDEGIA IBAI ALDE TXALETEAN	NIÑO SOLER JUAN FRANCISCO	APOSTOLUTZA KALEA, 18
		VEGAS AGUIRRE NURIA	
		AYUNTAMIENTO DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN / DONOSTIAKO UDALA	
8494192	112 b	JESUSEN BIHOTZ SAKRATUAREN APOSTOLUTZAKO SEROREN KONGREGAZIOA EDO INSTITUTUA	EGUZKI EDER kalea, 012. ataria
8494193	114b (ELIZA)	DONOSTIAKO ELIZBARRUTIA	MARTUTENE PASEALEKUA, 53W
8494052	115b	INVERSIONES SARGASTE, S.L.	MARTUTENE PASEALEKUA, 53
8494071	118Bb AZELINE ETXEA	DONOSTIAKO UDALA	APOSTOLUTZA KALEA, 2
	125	DONOSTIAKO UDALA	BIDE PUBLIKOAK

\* Lurzoruaren jabetza Donostiako Udalarena bada ere, eraikigarritasun eskubideen titulartasuna «Invektra, XXI, SL» enpresarena da.

## 4. KARGAK

Esparruko urbanizazio kargak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikulua finkatutako kontzeptuak hartzen dituzte. B Dokumentuan (EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA) zehazten dira karga horiek, eta kontzeptu hauetan laburbiltzen dira:

URBANIZAZIOAREN KOSTUAK ETA ERAISPENAK:

-Esparrua urbanizatzeko lanak.

- Eraispenak (eskola eta tailerrak).
- Partaidetza Martuteneko Transformazioko Azpiestazioan (TA) (% 2,95).
- Saneamendu sarean jarri beharreko banagailu hidrodinamikoa.

#### KUDEAKETA GASTUAK ETA KALTE ORDAINAK

-Planeamendu, kudeaketa eta exekuzio dokumentuak eta proiektuak idazteari lotutako ordainsariak.

-Kalte ordainak jarduerak kendu edo lekuz aldatzeagatik eta kendu beharreko eraikin eta instalazioengatik; identifikatuta daude guztiak memoria honen 2.8 puntuan.

-Kalte ordainak esparruan dauden landaketengatik.

<b>URBANIZAZIOAREN KOSTUAK ETA ERAISPENAK:</b>	949.872,18 €
<b>KUDEAKETA GASTUAK ETA KALTE ORDAINAK</b>	1.735.035,00 €
<b>GUZTIRA</b>	<b>2.684.907,18 €</b>

Gauzatze erregimenari buruzko atalean adierazten den bezala, Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren behin betiko Onespenaren Etenaldia, Urumea Ibarrean, hein batean bertan behera uzteko Testuak kargen erregimen osagarri bat ezartzen du (55. eta 56. orrialdeak). Hala, "2.2. Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren Behin betiko Onespenaren Etenaldia Urumea Ibarrean, hein batean bertan behera uzteko Testuaren Hirigintza Arau Bereziak" Dokumentuan jasotako **"MA.07 PORTUTXO" (Martutene) Hirigintza Esparruko "VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE ESPEZIFIKOA"** epigrafeko **2. puntuko (Gauzatze araubide juridikoa eta urbanistikoa) "D"** lerroaldean xedaturikoaren arabera (55. eta 56. orrialdeak), *"lan hidraulikoek ukitu beharreko lurak, eraikinak eta ondasunak biltzeko kostuak urbanizazio kargatzat hartuko dira"*. Hala eta guztiz ere, *"lan eta jarduera hidrauliko guztiak gauzatze eta ordaintzeko kostuak (...) gaian eskumena duen entitateak finantzatuko ditu (Uraren Euskal Agentzia*

URAk), eta ez dira haietan aurreikusitako hirigintza garapenaren urbanizazio kargatzat hartuko”.

Donostia - San Sebastián, Marzo 2021eko martxoa

---

**FRL** ARQ SLP



Fernando Ruiz Lacasa  
arkitektoa



J  
Tomás A. Mingot Felip  
abokatua

**B DOKUMENTUA**  
**EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN**  
**AZTERKETA**





## **AURKIBIDEA**

### B DOKUMENTUA

#### EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

## 1. JARDUERAREN XEDEKO ONDASUN ETA ESKUBIDE GUZTIEN BALIOESPENA

### A. KOSTUAK

- A.1. Eraikina eraikitzeko kostua
- A.2. Urbanizazioaren kostua
- A.3. Plangintza eta Hirigintza Kudeaketa gastuak
- A.4. Kalte-ordainak

### B. SARRERAK

- B.1. Merkatuko balioa

## 2. LURZORUAREN BALIOA

## 3. KOSTUEN LABURPENA ETA PLANGINTZAREN BIDERAGARRITASUNA





# 1. JARDUERAREN XEDEKO ONDASUN ETA ESKUBIDE GUZTIEN BALIOESPENA

Proposatutako hiri antolamenduak garapen sorta bat gauzatzea dakar berekin batean, eraikinak altza eta urbanizatu behar da eremua, eta garapen horiek estu lotuta daude elkarren artean. Beraz, proiektuaren ekonomia bideragarritasuna neurtzeko, ezinbestekoa da aurreikusitako aprobeixamenduak bideragarritasunaren ikuspegitik ebaluatzea eta garapen horiek eskatzen dituzten eraikuntza, urbanizazio eta gainerako kalte-ordainen kostuak identifikatzea.

Nolanahi ere, gutxi gorabeherako kopuruak dira horiek, orientagarriak, Urbanizazio Proiektuaren eta Birpartzelazio Proiektuaren bidez zehaztuko baitira arian-arian.

Bi atal planteatzen dira, A, kostuena, eta B, sarrerena.

A. KOSTUAK

**A.1. Eraikina eraikitzeako kostua**

IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA

ERAIKINA ERAIKITZEKO-SUSTATZEKO KOSTUA

4.000m<sup>2</sup>(t) BIZITEGI ERABILERA

3.	25 unit.	2.100 m <sup>2</sup> (s)	ETXEBIZITZA LIBREA	x 900 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>1.890.000 €</b>
4.	8 unit.	800 m <sup>2</sup> (s)	BOE	x 820 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>656.000 €</b>
5.	8 unit.	800 m <sup>2</sup> (s)	E. B.ko ETX. TASATU	x 850 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>680.000 €</b>
6.	1 unit.	300 m <sup>2</sup> (s)	ORDEZKATZEKO	x 900 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>270.000 €</b>
7.	36 lek.	1.723 m <sup>2</sup> (s)	GARAJE LIBREA	x 300€/m <sup>2</sup> (s)=	<b>516.900 €</b>
8.	10 lek.	469 m <sup>2</sup> (s)	BOEko GARAJEA	x 300 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>140.700 €</b>
9.	11 lek.	481 m <sup>2</sup> (s)	GARAJE TASATUA	x 300 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>144.300 €</b>

Oharra: etxebizitzen kopurua orientagarria da, ez baita finkatzen antolamendu xehetuan; honako hau izango da: «Partzela tipologia horretarako Plan Orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak aplikatuz ateratzen dena»

5.000m<sup>2</sup>(s) HIRUGARREN SEKTOREAREN ERABILERA

- 5.000 m<sup>2</sup>(s) 3. SEKTOREAREN ERABILERA x 550€/m<sup>2</sup>(s)= **2.750.000 €**
- 70 lek. 2.734 m<sup>2</sup>(s) GARAJE TASATUA x 300€/m<sup>2</sup>(s)= **820.200 €**

ERAIKINA ERAIKITZEKO KOSTUAREN GUZTIZKOA.....**7.868.100 €**

## **A.2. Urbanizazioaren kostua**

### 7.1.1. APOSTOLUTZA HIRIGINTZA UNITATE barneko urbanizazioa

Urbanizazio eta eraispén lanen (ikastetxea eta lantegia) kostua, ikastetxea eraisteko lanen kostua aintzat hartuta.

Partaidetza Martuteneko Azpiestazio Eraldatzailearen finantzazioan (% 2,95).

Urbanizazio lanak: PEM = 600.000 €; PEC = 714.000 €

Martuteneko Transformazioko Azpiestazioa (TA) (% 2,95) = 50.675 €

Eraispénak (eskola eta tailerrak) = 101.197,18 €

Banagailu hidrodinamikoa = 84.000 €

URBANIZAZIO ETA ERAISPEN LANEN KOSTUA GUZTIRA: **949.872,18 €**

## **A.3. Kudeaketa gastuak**

Kalte-ordainak (beste etxeetan ostatatzea, lekuz aldatzea, jarduerak iraungitzeagatik, eraispén lanengatik, etab.); HJPren memoriaren 2.8 atalean identifikatutakoak.

Ordainsariak (HJP, Urbanizazio eta Eraispén Proiektuak, Birpartzelazio Proiektua, etab.).

Beste gastu batzuk.

Eta abar.

Planeamendu eta kudeaketa dokumentuen eta proiektuen ordainsariak = 135.035 €

Eraikinen eta jardueren kalte ordainak = 1.500.000

Esparruko landaketen kalte ordainak = 100.000 €

KUDEAKETA GASTUAK GUZTIRA ..... **1.735.035 €**

## KOSTUEN LABURPENA

ERAIKINA ERAIKITZEKO KOSTUA.....	<b>7.868.100,00 €</b>
URBANIZAZIO ETA ERAISPEN KOSTUA.....	949872,18 €
KUDEAKETA GASTUAK.....	1.735.035,000 €
<b>KOSTUAK GUZTIRA.....</b>	<b>10.553.007,18 €</b>

## B. SARRERAK

### B.1. Merkatuko balioa

Sustapen libreko erregimenari lotutako produktu higiezin batez besteko salmenta balioak, gutxi gorabeherakoak, 2010eko Plan Orokorrak adierazitakoak dira:

“a.30 eraikuntza irekiko bizitegi”:	2.600 €/m <sup>2</sup> (s)
3. sektoreko bestelako erabilerak aparteko eraikuntzan:	1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
Sustapen libreko etxebizitzari erantsitakoa:	675 €/m <sup>2</sup> (s)
Jarduera Ekonomikoei erantsitakoa:	575 €/m <sup>2</sup> (s)



Babestutako etxebizitzaren eta haiei erantsirikoen salmenta prezio maximoak haiek arautzen dituzten legezko xedapenetan finkatutako irizpideetatik ondorioztatzen direnak dira:

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera:

1.411,37 €/m<sup>2</sup>(s)\*

\* Antolamendu xehatuak partzela bakoitzerako aurreikusitako etxebizitzaren kopurua zehaztu ez duenez, behin betiko modulua, hala behar bada, Birpartzelatze Proiektuan zehaztu beharko da, hartutako irizpidearen arabera.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuaren erabilera:

2.352,25 €/m<sup>2</sup>(s)

Erregimen orokorreko BOEei erantsirikoak:

651,72 €/m<sup>2</sup>(u)

Udal etxebizitza tasatuari erantsirikoak:

678,87 €/m<sup>2</sup>(u)

## IRABAZIKO APROBETXAMENDUA

**12.458 m<sup>2</sup>(s)**

**42 unit. 4000m<sup>2</sup>(s) BIZITEGI ERABILERA**

10. 25 unit.	2.100 m <sup>2</sup> (s)	ETXE BIZITZA LIBREA	x 2.600 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>5.460.000 €</b>
11. 8 unit.	800 m <sup>2</sup> (s)	BOE	x 1.411,37€/m <sup>2</sup> (s)=	<b>1.129.096 €</b>
12. 8 unit.	800 m <sup>2</sup> (s)	E.B.ko ETXE. TASA.	x 2.352,25€/m <sup>2</sup> (s)=	<b>1.881.800 €</b>
13. 1 unit.	300 m <sup>2</sup> (s)	ORDEZK. ETXE.	x 2.600 €/m <sup>2</sup> (s)=	<b>780.000 €</b>
14. 36 lek.	1.723 m <sup>2</sup> (s)	GARAJE LIBREA	x 675€/m <sup>2</sup> (s)=	<b>1.163.025 €</b>

**B DOKUMENTUA**

MARZO 2021

EKONOMIA ETA FINANTZA  
 BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

-45-

2021EKO MARTXOA

**FRL ARQ** ELI

15. 10 lek. 469 m<sup>2</sup>(u) BOEko GARAJEA x 651,72€/m<sup>2</sup>(u)= **305.657 €**

16. 11 lek. 481 m<sup>2</sup>(u) GARAJE TASATUA x 678,87 €/m<sup>2</sup>(u)= **326.536 €**

Oharra: etxebizitzaren kopurua orientagarria da, ez baita finkatzen antolamendu xehetuan; honako hau izango da: «Partzela tipologia horretarako Plan Orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak aplikatuz ateratzen dena»

### **5.000m<sup>2</sup>(s) HIRUGARREN SEKTOREAREN ERABILERA**

• 5.000m<sup>2</sup>(s) 3. SEKTOREAREN ERABILERA x 1.200€/m<sup>2</sup> = **6.000.000 €**

• 70 lek. 2.734 m<sup>2</sup>(s) 3. SEKT. GARAJEA x 575€/m<sup>2</sup>(t)= **1.572.050 €**

SALMENTA BALIOA GUZTIRA **18.618.164 €**

## **2. LURZORUAREN BALIOA**

Lurzoruaren eragin balioa da salmenta prezio maximoaren osagaietako bat. Aztergai den azpiesparruan proiektatutako erabilera desberdinentzako

eraikigarritasunaren gaineko eragin balio horrek besteak beste irizpide hauei erantzuten die:

1. Alde batetik, Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan ezarritako irizpideak aplikatzen dira; eragin balio hori finkatzen dute hondar metodo estatikoaren arabera eta, zehazki, ondoko formula hau aplikatuta:

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

- VRS: lurzoruaren eragin balioa eurotan eta metro karratuko aintzat hartutako erabilera bakoitzean.
- Vv: aintzat hartutako erabilera bakoitzeko eraikuntzaren metro karratuaren salmenta balioa, erreferentziatutako amaitutako produktu higiezina harturik.
- K: gastu orokorren guztizkoaren koefiziente haztatua, gastu horien barne hartzen direlarik finantzazio, kudeaketa eta sustapen gastuak, baita higiezina sustatzeko jardueraren enpresa onura normala ere. Koefiziente horrek aipatutako Erregelamenduan finkatutako irizpideei erantzuten die, oro har 1,40koa delarik. ; BOEen kasuan 1,28koa; industria erabileran, 1,45ekoa, eta ekipamendu pribatuaren erabilera kasuan, 1,50ekoa.
- Kostuen balioa: Eraikuntza kostua, urbanizazio kostua, lagapen gastuak, kudeaketa gastuak, kalte-ordainen gastuak.

2. Bestalde, lurzoruaren eragin balioak, babestutako etxebizitzei eta haiei erantsirikoei begira finkatutako eraikigarritasunarekiko, sekula ere ez dira kasu bakoitzean finkatutako maximoak baino handiagoak izango, etxebizitza horiek eta erantsirikoak arautzen dituzten legezko xedapenetan horri begira finkatutako parametroekin bat etortzeko.

Azterketa konparatu horrek honako ondorio hauek dakartza:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:

- Lurzoru urbanizatuaren eragin balio maximoa etxebizitza horiek arautzen dituzten berariazko xedapenetan finkatutako irizpideekin bat etorrira (2010eko azaroaren 3ko Aginduan finkatutako salmenta prezio maximoaren % 20):  
**282,27 €/m<sup>2</sup>(s)**
- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa 2011ko balorazioen Erregelamenduan finkatutako irizpideekin bat etorrira eta hondar metodo estatikoaren arabera:

$$[1.411,37 \text{ €/m}^2(\text{s}) : 1,28] - 820 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 282,63 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Emaiza horien ebaluazio konparaturik ondorioztatzen da irizpide batzuk eta besteak aplikatuta sortzen den lurzoru urbanizatuaren eragin balioa funtsean bat eta bera dela.

\* Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatua:

- Lurzoru urbanizatuaren eragin balio maximoa etxebizitza horiek arautzen dituzten berariazko xedapenetan finkatutako irizpideekin bat etorrira (2010eko azaroaren 3ko Aginduan finkatutako salmenta prezio maximoaren % 25): **586,06 €/m<sup>2</sup>(s)**.
- Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa 2011ko balorazioen Erregelamenduan finkatutako irizpideekin bat etorririk eta aurreko B atalean azaldutako baldintzetan aplikaturik:

$$[2.352,25 \text{ €/m}^2(\text{s}) : 1,40] - 850 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 830,18 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Emaiza horien ebaluazio konparaturik ondorioztatzen da Erregelamendu horretan finkatutako irizpideak aplikatuta sortzen den lurzoru urbanizatuaren eragin balioa beste xedapen haietan jasotako irizpideak aplikatuta sortzen dena baino nabarmen handiagoa dela.

Zirkunstantzia horietan, dagokion koefiziente haztatua finkatzeko ondorioei begira, bidezkoa da lehenengo eragin balioa erabiltzea, bigarren eragin balioa aplikatuta krisian jarriko balirateke aipatutako erantsien osagai garrantzitsuenetako batzuk, esate baterako, hauen salmenta prezio maximoari lotutakoak eta prezio horri atxikirikoei lotutakoak.

\* Etxebizitza eredu desberdinei, jarduera ekonomikoari eta besteei lotutakoak.

2010eko Plan Orokorrean eranskin horiei begira ezarritako erabileren koefiziente haztatuei eta haiek zehazteko ekonomia erreferentziei eustea proposatzen da.

Aurreko irizpide horiek badute salbuespen bat udal etxebizitza tasatuei lotutako eranskinei dagokienez. Hala, horiek zenbakarriak izan daitezten indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitako babestutako etxebizitzaren estandarra betetzeko, behar-beharrezkoa da haien erreferentzia ekonomikoak bat etortzea erkidego mailako babestutako etxebizitza tasatuaren erreferentzia ekonomikoekin. Horregatik, eranskin horiei guztiei lotutako eraikigarritasunari begira, erabilera koefiziente bakar bat finkatu da, azken etxebizitza horiei begira finkatutakoarekin bat datorrena.

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

	V <sub>v</sub> €/m <sup>2</sup>	K	V <sub>c</sub> €/m <sup>2</sup>	VRS €/m <sup>2</sup>	Max. m <sup>2</sup>	GUZTIRA
ETXEBIZITZA LIBREA	2.600	1,40	900	957,14	2.100	2.010.000 €
ORDEZKATZEKO ETX	2.600	1,40	900	957,14	300	287.142 €
GARAJE LIBREA	675	1,40	300	182,14	1.723	313.832 €
BOE	-	-	-	282,27	800	225.816 €
BOEko GARAJEA	651,72	1,28	300	209,16	469	98.094 €
E.B.ko ETXE TASA.	-	-	-	586,06	800	468.848 €
ETXE TASA. GARAJ.	678,87	1,40	300	184,91	481	88.940 €
3. SEKT. ERABIL.	1.200	1,50	550	250	5.000	1.250.000 €
3. SEKT. GARAJ.	575	1,50	300	83,33	2.734	227.833 €
						4.970.505 €

Kontuan izanik komunitateak hirigintza jarduerak sorrarazitako gainbalioetan duen partaidetza, 4.224.929,25 €-koa da lurzoruaren balioa. Azpiesparruari dagokion hirigintza zerga deskontatuta, emaitza honako hau da:

Azpiesparruari dagokion hirigintzako karga kenduta, hauxe da emaitza:

URBANIZAZIO ETA ERAISPEN KOSTUA.....949.872,18 €

KUDEAKETA GASTUAK.....1.735.035,00 €

Eta beraz. Honenbestez finkatzen da lurzoruaren balio gordina:

Lurzoruaren balioa (Vs) ..... **1.540.022,07 €**

### 3. KOSTUEN LABURPENA ETA PLANGINTZAREN BIDERAGARRITASUNA

Horrenbestez, urbanizazio kargen eragina eta ondoriozko lurzoruaren balioa ikusita, ekonomikoki bideragarriak dira proiektatutako hirigintza garapenaren gauzatzea eta sustapena.

Donostia - San Sebastián, Marzo 2021eko martxoa


---

**FRL ARQ** SL



Fernando Ruiz Lacasa  
arkitektoa

---



Tomás A. Mingot Felip  
abokatua

## C DOKUMENTUA

# IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA





## **AURKIBIDEA**

C DOKUMENTUA

IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

1. Dokumentu honen xedea.
2. Kontsiderazio orokorrak.
3. Dokumentu honetan aintzat hartzen diren hirigintza jarduerak.  
Hirigintza Parametroak.
4. Aurreikusitako udal diru sarreraren kalkulua.
5. Sortzen diren udal gastuen kalkulua.
6. Ondorioak.



## 1. DOKUMENTU HONEN XEDEA.

*Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartu zuen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan; Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2001 Errege Dekretuaren 3. artikuluan; eta ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikuluan ezarritakoaren arabera, iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat jasoko dute urbanizazio berriko jarduerak antolatzeko, urbanizazioa berritzeko edo eraberritzeko jarduerak eta zuzkidura jarduerak antolatzeko tresnek.*

Horrek eskatzen du, alde batetik, antolamendurako tresnan aurreikusitako hiri hazkundeari erantzuteko beharrezkoak diren zerbitzu publikoak abian jartzeko eta eskaintzeko mantentze kostuak kuantifikatzea, eta bestetik, tokiko zerga nagusietatik etortitako udal diru sarreraren kalkulua egitea, betiere aurreikusitako balizko eraikin eta populazioaren eta aurreikusitako agertoki sozio-ekonomikoen arabera, jarduerak dakartzan eraikin guztiak amaituta egon daitezzen arte.

Beraz, bi helburu hauek ditu memoriak:

- \* Alde batetik, hirigintza garapenaren gauzatzeak Ogasun Publikoei eragin diezaiekeen inpaktu ekonomikoa aztertzea eta/edo haztatzea. Ildo horretatik, hauexek hartuko dira aintzat:
  - Proiektatutako zuzkidurak, azpiegiturak eta zerbitzu publikoak gauzatzeko, ezartzeko eta egoki mantentzeko, eta zerbitzu horiek emateko kostuak.
  - Kalkulatutako udal diru sarrerak.
  
- \* Beste aldetik, ekoizpen erabileretarako bereizitako lurzoruaren askitasunaren eta egokitasunaren azterketa.

Testuinguru horretan landua, eta aipatutako legezko baldintza betetzeko, helburu horiei erantzuteko eta alderdi horiek aztertzekeo xedea du dokumentu honek.

## 2. KONTSIDERAZIO OROKORRAK.

Kontuan izanik proiektu honen izaera eta helburu orokorrak, egokitu eta eguneratu egin dira bere garaian 2010eko Plan Orokorreko "4. Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen bideragarritasun azterketa. Jardun Programa" dokumentuan finkatutako aurreikuspenak (ez da beharrezkoa une honetan aurreikuspen haiek gogoraraztea). Baina, orain planteatzen diren aurreikuspenak aintzat hartuta egokitu ahal izango da bizitegiei, jarduera ekonomikoei eta beste batzuei begira egindako kuantifikazioa, nahiz eta egokitzapen horiek ez duten halako garrantzirik dokumentu honen xedeko azterketan.

Nolanahi ere, dokumentu honen hurrengo epigrafeetan azaldutako terminoetan osatzen dira aurreikuspen horiek. Era berean, Udalak 2019ko uztailan emandako dokumentaziotik abiatuta, eguneratu egin dira datu ekonomikoak (OHZk, etab.).

## 3. DOKUMENTU HONETAN AINTZAT HARTZEN DIREN HIRIGINTZA JARDUERAK. HIRIGINTZA PARAMETROAK.

Indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin bat etorrita, oro har urbanizazio berriko jarduerak, urbanizazioa berritzeko edo eraberritzeko jarduerak eta zuzkidura jarduerak izan behar ditu xede Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Memoriak.

Ondorioz eta hemen aztergai dugun kasuan, **"MA.07.1 Apostolutza" Azpiesparrua** du xede Memoriak, zehazki "MA.07 Portutxo" esparru barruko "MA.07.1 Apostolutza" azpiesparruan aurreikusitako hiri berritze eta eraberritze jarduerak.

Jarduera horiek hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatutako eta kategorizatutako lurretan planteatutako hirigintza garapenekin lotzen dira (lurzoru finkatu gabeak dira urbanizatu gabe daudelako edo urbanizazio eskasa dutelako).

Hirigintza jarduera horiei dagokienez, hauexek dira kontuan eduki beharreko hirigintza arloko eta bestelako parametro batzuk:

A.- "MA.07.1 Apostolutza" azpiesparrua:

\* Etxebizitzak eta jarduerak:

- Azpiesparruan sortuko diren etxebizitza berriak guztira: 42 etxebizitza inguru.

Oharra: Etxebizitzen gehieneko kopuruari dagokionez, antolamendu xehatuak ez du zuzenean arautzen partzelako etxebizitzen kopurua; haatik, honako hau izango dela ezartzen du: "partzela tipologia horretarako Plan Orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideen aplikaziotik ateratzen dena izango da".

- Hirugarren sektoreari begira proiektatutako eraikigarritasuna ..... 5.000 m<sup>2</sup>(s)
- \* Biztanleak:
  - "MA.07.1 Apostolutza" azpiesparruan proiektatutako etxebizitza berrietan kalkulatu ..... 108 bizt.
- \* Antolatutako zuzkidura publikoak:
  - Espazio libreak
    - . Lorategiak: ..... 1. 470 m<sup>2</sup>
    - . Zolatuak: ..... 1. 500 m<sup>2</sup>
  - Beste zuzkidura erabilera batzuk (bideak, etab.): ..... 4.064 m<sup>2</sup>

### **Hirigintza azpiesparruan proiektatutako hirigintza garapenen baldintzatzaile orokorrak**

Ekonomiaren ikuspegitik garrantzitsuak izanik, jarraian azaltzen diren baldintzatzaile orokorrak azpimarratuko dira:

- \* Hirigintza garapen horiek ukitzen duten hirigintza azpiesparrua erabat txertatuta dago Urumea ibarrean dagoen hiri ehunean, besteak beste Martutene eta Loiolako auzoak eratzen duten hirialde jarraituan. Horrenbestez, garapen horien proiektzioak eta gauzatzeak oso aintzat hartuko dituzte alderdi hauek:
  - Hirialde horretan dauden azpiegitura, sare eta zerbitzu publikoetan oinarrituko dira, eta hala dagokionean, horiek osatu eta hobetuko dituzte, baina ez dira berriak sortuko.
  - Egungo garraio publikoak eskaintzen duen zerbitzua izango dute, zerbitzu horren egungo trazadura/bidean egokitzen baitira. Beraz, ez da beharrezkoa era horretako linea edo zerbitzu berriak sortzea.
  - Gutxienera eramango dira aipatutako azpiegiturak, sareak, zuzkidurak eta zerbitzu publikoak egoki mantentzeko eta zerbitzu horiek eskaintzeko gastuak.
  - Azpiegitura, sare, zuzkidura eta zerbitzu publiko horien erabilera emendatzea eta arrazionalizatzea eta, ondorioz, erabilera horren errendimendu ekonomikoa optimizatzea eta arrazionalizatzea.
- \* Hartzen dituen hiri ingurunearen ezaugarriekin bat datozen hirigintza parametroei erantzuten diete hiri kalitateari, dentsitateari, erabilera

desberdinei, zuzkidura publikoen aurreikuspeni eta beste alderdi batzuei dagokienez, eta beraz, hirialde trinko bat konfiguratzeko laguntzen dute oro har.

- \* Hirigintza garapenak gauzatzea aurreikusten da sortzen diren urbanizazio karga guztiak, urbanizazio lanak barne hartuta, garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun propioetatik hartzeko baldintzetan (Udalari legezko lagapen gisa dagokion % 15a kanpo utzita).

Beraz, karga horien gauzatzeak eta ordaintzeak ez du inolako eragin ekonomikorik udal ogasunean.

- \* Udalak ordainduko ditu burura eramaten den urbanizazioa egoki mantentzeko kostuak, urbanizazioa hartzen duen egunetik aurrera, baina, hala dagokionean, zerbitzuak (sare eta instalazio elektrikoak, telefonia eta telekomunikazio sareak, gas sarea, etab.) ematen dituzten erakunde kontzesiodunen esku utziko dira ordainketa horiek.
- \* Udalak gauzatu eta mantenduko ditu proiektatutako ekipamendu publikoak, baina betebeharrak guztiak edo batzuk erakunde kontzesiodunei eskualdatzea dakarten mekanismoak erabili ahal izango ditu.
- \* Aurreikuspenen arabera, "MA.07 Portutxo" esparruan aurreikusitako hirigintza garapen berriak zortzi (8) urteko epean gauzatu eta amaituko dira, Urbanizazio Proiektua behin betiko Onartzen den egunetik kontatzen hasita.

## 4. AURREIKUSITAKO UDAL DIRU SARREREN KALKULUA.

### 1.- Sarrera.

Sortzen diren diru sarrerak kalkulatzeko, besteak beste jarraian aipatzen diren bi modalitateak bereizi behar dira.

Alde batetik, ondare izaerakoak edo antzekoak, une jakin batean ordainketa bakarraren xede direnak, ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitatea gauzatzen den neurrian.

Halakoak dira, besteak beste, honako hauei lotutako sarrerak: Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, sortzen diren hirigintza gainbalioetan komunitateak duen partaidetzaren kontzeptuan (% 15), betebeharrak hori baldintza ekonomikoetan betetzen den kasuetan; Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza lizentziak

emateagatiko tasen zenbatekoa; lokaletako jarduerengatiko tasak; Hiri Izaerako Lursailen Balio Handitzearen gaineko Zerga; Udal Jabari Publikoa Okupatzeagatiko tasak; etab.

Bestalde, diru sarrera arrunten edo ohikoen izaera dute beste diru sarrera batzuek, halakoak aldi jakin batzuetan ezartzen eta ordaintzen baitira, eskuarki urte naturalarekin bat eginda. Halakoak dira, besteak beste: Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga; Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga; Ibilgailuen gaineko Zerga; ur horniduraren tasak; saneamendu zerbitzua emateagatiko tasa; zabor bilketaren tasa; telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzeagatiko tasa, etab.

Diru sarrera horietatik guztietatik, une honetan bigarren modalitate horretako diru sarrerak aintzat hartzen eta baloratzen dira, horiek baitira, modu errealean eta eraginkorrean, planteatutako antolaketaren ondoriozko zerbitzu publikoak modu arrunt eta iraunkorrean mantentzea eta ematea bermatu dezaketenak. Planteamendu orokor horretan salbuespen dira hurrengo atalean aztertzen den lehen modalitateko diru sarrera zehatzak.

Gainera, azterketa honetan ez dira aintzat hartzen bigarren modalitate horretako diru sarreraren multzotik batzuk, esate baterako, telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzeagatiko tasa, une honetan ez baitago hura ekonomikoki kuantifikatzerik. Nolanahi ere, gisa horretako diru sarrerak aipatutako hiri zerbitzuen mantentze egokia bermatzeko lagungarriak izango dira, aintzat hartzen diren diru sarrerek ondorio horiek begira eskaintzen duten bermetik haratago.

Osagari gisa azaldu behar da sortzen diren diru sarrerak eta gastuak kalkulatzeko aintzat hartzen direla ukitutako hirigintza azpiesparruan dauden eta proiektatu diren garapenen hirigintza antolamenduaren berezko berezitasunak eta baldintzatzaile ekonomikoak. Ildo horretatik, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergatik etorritako diru sarrerei dagokiena da salbuespen bakarra, eta sarrera horiek kalkulatzeko udal ratio globalak hartzen dira erreferentziatzat.

## **2.- “MA.07.1 Apostolutza” azpiesparruan proiektatutako garapen berriei lotutako diru sarrera arruntak**

A.- Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).

Ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta aztergai dugun kasuan zerga horretatik etorritako diru sarrerak kalkulatzeko, esparru horretan indarrean dauden katastroko ponentzien balioak (2016) hartzen dira erreferentziatzat, Azterlan Ekonomiko eta Finantzarioan jasotzen diren balioekin batean. Gutxi gorabehera, hauexek dira batez besteko balioak etxebizitzako:

- Etxebizitza librea 326,10 €/etx./urte. x 26 etxebizitza = 8.478,6 €
- EL-ko aparkalekua 35,88 €/etx./urte. x 26 etxebizitza = 932,88 €
  
- Etxebizitza tasatua 284,42 €/etx./urte. x 8 etxebizitza = 2.275,36 €
- ET-ko trastelekua 6,22 €/etx./urte. x 8 etxebizitza = 49,76 €
- ET-ko aparkalekua 32,30 €/etx./urte. x 8 etxebizitza = 258,40 €
  
- Etxebizitza babestua 218,31 €/etx./urte. x 8 etxebizitza = 1.746,48 €
- EB-ko trastelekua 4,75 €/etx./urte. x 8 etxebizitza = 38,00 €
- EB-ko aparkalekua 32,30 €/etx./urte. x 8 etxebizitza = 258,40 €

Diru sarrerak guztira: 14.037,88 €

Balio bakar bat aintzat hartuta, etxebizitza eta garaje guztiak Apostolutza kaleko 2. zenbakian daudenekin (1980koak) parekatuta, hauexek dira batez besteko diru sarrerak:

- \* Etxebizitza: ..... 242,80 €/etxebizitzako/urteko
- \* Aparkalekua: ..... 20,98 €/aparkalekuko/urteko
- \* Guztira: ..... 263,78 €/etxebizitzako/urteko

263,78 €/etxebizitza eta urteko x 42 etx. = 11.078,76 €/urtean, balio pixka bat txikiagoa delarik 1980ko lokalak izanik eta Etxebizitza Babestuei eta Tasatuei dagozkien trastelekuak aintzat ez hartzeagatik aplikatutako balio galeraren koefizienteagatik.

Diru sarrera horri jarduera ekonomikoei begira finkatutako sabaia gehitu behar zaio. Kastroaren balioen ponentziaren W aldea erreferentziatatzat harturik, 6.664,53 €-ko balioa lortzen da, Martutene Pasealekuan dagoen eraikinari (erabiltzen ez den ikastetxe zaharra) dagokion egungo 3.156,27 €-ko balioa baino handiagoa.

OHZren bidezko SARRERAK GUZTIRA = 14.037,88 €/urteko + 6.664,53 €/urteko = **20.702,41 €/urtean**

B.- Ibilgailuen gaineko zerga (IZ).

Jarraian azaltzen diren bi premisen arabera finkatzen dira zerga horri loturiko diru sarrerak. Alde batetik, 1 ibilgailu/etxebizitzako ratioa. Bestetik, ibilgailuaren gaineko zergaren urteko kopurua, batez beste 90 €-koa. Kontuan izanik balio hori aldatu egiten dela zergapeko zaldi kopuruen arabera eta ez dagoela alde honetan egokituko den ibilgailu kopurua



zehaztea, eta kontuan izanik ibilgailu gehienak 9-11,99 (85,78€) eta 12-13,99 (146,09 €) bitarteko zaldi eskalan kokatzen direla, ibilgailuko 90 €-ko kopurua kalkulatu da. Hala ere, gutxienetik gertu dagoen datua da, ez baita diru sarreren zifra puztu nahi izan.

Beraz, batez beste 90 €-ko sarrerak izango dira etxebizitzako eta urteko.

$$90 \text{ €/etx./urte.} \times 42 \text{ etx.inguru} = \mathbf{3.780,00 \text{ €/urtean}}$$

C.- Ur horniduraren, saneamendu zerbitzuaren eta zabor bilketaren tasak.

Zerga horiek arautzeko eta haien zenbatekoa zehazteko egungo parametroak erreferentziatzat hartuta, batez beste honako diru sarrera hauek zenbatetsi daitezke:

- \* 2 biztanleko etxebizitza: ..... 212,76 euro urtean.
- \* 3 biztanleko etxebizitza: ..... 260,77 euro urtean.

Kontuan izanik eraikin berriei dagozkien proiektuak burura eramanez ez dela etxebizitza bakoitzeko gela kopurua zehazterik izango, kopuru txikiena hartu da erreferentziatzat: bi gela .....212,76 euro urtean.

$$212,76 \text{ €/etx./urte.} \times 42 \text{ etx. inguru} = \mathbf{8.935,92 \text{ €/urtean}}$$

D.- Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga (JEZ).

Kontuan izanik, alde batetik, 2011. urteko aurrekontuan (kitatutako azkena) zerga horretatik etorritako diru sarrerak, eta bestetik, jarduera ekonomikoetako lotutako udalerriko sabaiaren guztizkoa (indarrean dagoen Plan Orokoraren arabera, 2.236.687 m<sup>2</sup>(s)), batez beste 3,43 €/m<sup>2</sup>(s)/urteko diru sarrera zenbatetsi da.

Batez besteko kopuru hori aztergai dugun kasuari aplikatuta, urtean diru sarrera hauek bilduko lirateke:

$$5.000 \text{ m}^2(\text{s}) \times 3,43 \text{ €/m}^2(\text{s})/\text{urte.} = \mathbf{17.150 \text{ €/urtean.}}$$

E.- Galdutako diru sarreren zehaztapena

Urumea Ibaian aurreikusitako obra hidraulikoek (Bigarren fasea - c1601783) ukitutako ondasunak eta eskubideak desjabetzeko proiektutik ondorioztatutako balorazioa aintzat hartuta ere, diru sarreretan galera bat kalkulatu da, etxebizitza bati (Manila Etxea) eta lantegi bati dagokiena. Kontuan izanik esparruko bi txaletek (Gloria Etxea eta Juanita Etxea) 683,16 € eta 434,11 € ordaintzen dituztela, hurrenez hurren, OHZren kontzeptuan, 560 €-ko batez besteko balioa zenbatetsi da Manila Etxeari begira:  
560€ (OHZ)

180,00€ (IZ)  
425,52€ (Ur horniduraren tasak)  
350,00€ (JEZ).  
GUZTIRA: **1. 515,52€/urtean**

F.- Sortzen diren diru sarrerak.

Aurreko ataletan azaldutako datu guztiak kontuan hartuta, honako ondorio honetara iristen gara diru sarreraren kalkuluari dagokionez:

**49.052,81€/urtean**

## **5. SORTZEN DIREN UDAL GASTUEN KALKULUA.**

### **1.- “MA.07.1 Apostolutza” azpiesparruan proiektatutako garapen berriei lotutako gastuak**

Kontuan izanik azaldutakoa, planteatutako garapen berriei erantzuteko xedean proiektaturiko udal zerbitzu publikoak gauzatzeko eta egoki mantentzeko gastuak dira atal honetan aintzat hartuko direnak. Ildo horretatik, alderdi hauek aipatu behar dira proiektu honetan planteatutako hirigintza proposamenei dagokienez:

A.- Proiektatutako hirigintza obrak gauzatzeko kostuak (bidea eraberritzeko lanak; espazio libreak; hiriko zerbitzuen azpiegiturak, etab.).

Ez dute inolako eraginik udal ogasun publikoan, azpiesparruan proiektatutako garapenaren hirigintza karga osatzen baitute haien gauzatzeak eta ordaintzeak, eta beraz, ez baitute inolako ondoriorik Udalarentzat.

B.- Garraio publikoaren zerbitzua ezartzeko eta mantentzeko kostuak.

Portutxo esparru osoa (eta, beraz, baita aipatutako azpiesparrua eta zuzkidura jardueren xedeko lursailak ere) ingurune horretatik igarotzen diren garraio publikoen egungo sareek (hiriko eta hiri arteko autobusak Martutene Pasealekuan barrena; ADIFen aldiriko burdinbidea) konfiguraturako korridorean egokitzen da.

Horrexegatik, hain zuzen ere, garraio publikoaren egungo azpiegiturak eta zerbitzua egokiak dira aipatutako azpiesparruan eta lursailetan aurreikusitako hirigintza garapenari erantzuteko, garapen berrien gauzatzeak ez duelarik aipatutako azpiegiturak eta zerbitzua hobetzea edo osatzea eskatuko.

Ondorioz, garapen hori gauzatzeak ez dio inolako eragin erantsirik ekarriko udal ogasun publikoari kontu horri dagokionez.

Are, aipatutako garapenak gauzatuta optimizatu eta arrazionalizatu daiteke, baita ekonomikoki ere, garraio publikoaren egungo zerbitzua.



C.- Proiektatutako espazio libreak egoki mantentzeko kostuak:

\* Espazio libre zolatua:

Funtsean Apostolutzaren eliz ondoan aurreikusitakoarekin bat dator antolatutako espazio librea. Gainazal hori zolatzea dakarten hirigintza soluzioak erabiliko dira. Gutxi gorabehera 1.500 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

Antzeko espazio libre bat hirian egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, urtean eta metro koadroko 2,67 €-ko mantentze kostua kalkulatu da.

**4.005,00 € /urtean**

\* Espazio libreak, lorategiak:

Gutxi gorabehera 1.470 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen dute.

Antzeko espazio libre bat hirian egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, urtean eta metro koadroko 0,78 €-ko mantentze kostua kalkulatu da.

**1.146,60 € /urtean**

D.- Bide sistema egoki mantentzeko kostuak:

Koexistentziako bide sistema.

Antzeko bide sistema bat hirian egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, urtean eta metro koadroko 2 €-ko mantentze kostua kalkulatu da.

Kontuan izanik bide sistema mota honen azaleraren guztizkoa 4.064m<sup>2</sup>-koa dela, kalkuluen arabera hauxe da mantentze lanen kostuaren guztizkoa:

**8.128 € /urtean**

E.- Zuhaitzak.

Kalkuluen arabera, gutxi gorabehera 105 zuhaitz izango dira guztira (daudenak eta aldatuko direnak).

Hiriko zuhaitziak egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, urteko eta zuhaitz bakoitzeko 20 €-ko mantentze kostua kalkulatu da.

Hortaz, **urtean 2.100 €**-koa izango da kostuaren guztizkoa.

F.- Hiriko zerbitzuen azpiegiturak egoki mantentzeko kostuak:

a) Argiztapena.

Hirian argiak egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, eta Portutxon dauden etxebizitza kopuruaren eta Apostolutzan aurreikusitakoaren arteko erlazioaren arabera, **urtean 5.428,30 €**-ko mantentze kostua kalkulatu da.

b) Ur hornidura.

Gisa horretako udal sarea egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, **urtean 5.626,41 €**-ko mantentze kostua kalkulatu da.

c) Saneamendua.

Gisa horretako udal sarea egoki mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat harturik, **urtean 9.905,66 €**-ko mantentze kostua kalkulatu da, kopuru horretan barne hartzen delarik ur kontsumo publikoa.

G.- Mantentze kostuen guztizkoaren batez besteko eragina.

Aurreko C, D, E eta F ataletan azaldutako datuek haietan adierazitako mantentze gastuen honako batez bestekoa sortzen dute:

**36.339,97€/urtean**

## 6. ONDORIOAK.

1.- “MA.07.1 Apostolutza” azpiesparruari dagozkionak:

Aurreko 4. eta 5. epigrafeetan azaldutako diru sarreraren eta gastuen kalkuluak batera hartuta, honako ondorio hauetara iristen da:

\* “MA.07.1 Apostolutza” azpiesparruan proiektaturiko garapen berriei lotutako udal diru sarreraren kalkulua:

**49.052,81€/urtean**

- \* "MA.07.1 Apostolutza" azpiesparruan proiektaturiko garapen berriei lotutako gastuen kalkulua:

**36.339,97€/urtean**

- \* Beraz, jarraian adierazten den superabita dakarte proiektaturiko garapen berriek:

49.052,81€/urtean – 36.339,97€/urtean = **12.712,84€/urtean**

Donostia - San Sebastián, Marzo 2021eko martxoa

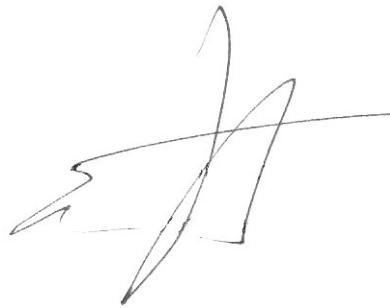
---

**FRL ARQ S.L.**



Fernando Ruiz Lacasa  
arkitektoa

---



Tomás A. Mingot Felip  
abokatua