

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko Otsaila

IV. liburua

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua

“3.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA” dokumentua

“3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA” dokumentua

“3.3. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua



Soraluze
Placencia de las Armas

IDAZLE TALDEA:

ZUZENDARITZA:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua

IDAZLEAK:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua
Carmen Segurola Lázaro, geografoa

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elozegi, C.C.P.-ko ingeniaria.
- Garo Azkue San Emeterio, C.C.P.-ko ingeniaria.
Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa
- Aritz Díez Oronoz, arkitektoa
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria José Fernández Calonge, delineazioa eta edizioa

IKUSKARITZA TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA

Xabier Rezabal Gurruchaga, udaleko arkitektoa.
Mikel Sanz, udaleko arkitekto teknikoa.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Udaleko zerbitzu teknikoak, oro har.

Debegesako zerbitzu teknikoen laguntza ere izan dugu.



AURKIBIDE OROKORRA

“1. MEMORIA dokumentua (I. liburua)

“1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA BERORREN GAUZATZEA
JUSTIFIKATZEKO MEMORIA” dokumentua.
ERANSKINAK

“1.2. GEHIENEO ETA GUTXIENEO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO
ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-
PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA” dokumentua

“1.3. INGURUMEN-IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA” dokumentua.
ERANSKINAK

“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua

“2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK” dokumentua (II. liburua)

“2.2. HIRIGINTZA-EREMUEN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK” dokumentua (III. liburua)

“2.3. KATALOGOA” dokumentua (III. liburua)

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua (IV. liburua)

“3.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA”
dokumentua

“3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA” dokumentua

“3.3. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua

“4. PLANOAK dokumentua (V. liburua)



HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko otsaila

3. dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA.

“3.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA” dokumentua



Soraluze
Placencia de las Armas

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.-	Dokumentu honen xedea.	1
II.-	Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premis nagusiak.....	1
III.	Erabileren haztapan-koefizienteak.	3
IV.-	Plan Orokorrean planteatutako egitura-izaerako proposamen berrien ebaluazio ekonomikoa.	10
V.-	Planteatutako hirigintza-garapen berrien bideragarritasunaren azterketa.....	12
VI.-	Beste hirigintza-proposamen batzuei lotutako kostu ekonomikoak.	18
VII.-	Tokiko hirigintza-estandarrek, eta horiek antolatzea eta gauzatzea. Hirigintza-eskubideen jabeek beren betebeharrak betetzea.	23
VIII.-	Planteatutako proposamenak gauzatzearen eraginpean dauden eragile publiko eta pribatuen inbertsio-erantzukizuna.	26
IX.-	Bideragarritasun ekonomikoren eta finantzarioaren laburpena.	28



I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoarekin bat etorritik (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 62. artikulua, etab.) egindako dokumentu honek ondoren azaltzen diren bi helburu osagarri hauek ditu oinarri-oinarrian.

Alde batetik, Plan Orokor honen antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea, II. epigrafean azalduko diren irizpideek osatzen duten esparruan.

Bestetik, proposamen horiek gauzatzeko kostuen finantzaketa-iturriak identifikatzea, eta, bereziki, izaera publikoa edo pribatua duten aztertzea.

II.- DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PRESIMA NAGUSIAK.

1.- Sarrera.

Dokumentu honen helburuak lortze aldera, zenbait premisa nagusi hartu beharko dira kontuan, behar bezala eta zehazki aztertuta, dokumentu hau eta bere edukia zuzen irakurri eta ulertzeko.

Premisa horiek, zehazki eta funtsean, epigrafe honetako ondorengo ataletan azalduko dira.

2.- Plan Orokorraren hirigintza-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa, eta plana prozesu jarraitutzat jotzea.

Dokumentu honek Plan orokorraren antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko beharrezkoak diren aurreikuspenak jasotzen ditu; eta, proposamen horiek gauzatzeko, beharrezkoak dira eta izango dira bai inbertsio publikoak eta bai pribatuak.

Plangintza orokorraren baldintzatzaileak kontuan hartuta, dokumentu honekin eta bertan jasotako aurreikuspenekin zeregin horri hasiera ematen zaiola ulertzen da, eta Plan Orokor honen ondorengo garapen-faseetan eta proposamenak gauzatzekoan horixe egiten jarraitu beharko da, zehazki, berorren garapenean sustatuko diren hirigintzako jarduketaren, urbanizazio- eta berdinbanaketa-proiektuen, desjabetze-proiektuen, eraikuntza-proiektuen eta beste proiektu batzuen bidez.

Horregatik, dokumentu honek bereziki kontuan hartzen ditu lurraldearen egitura orokorra eta organikoa, egiturazko antolamendua edota hirigintza-garapen garrantzitsuenak arautzen dituzten proposamenak.

Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, hain zuzen, hirigintza-proposamenak eta helburu horretarako egingo diren jarduketak zehazteko prozesua prozesu bat den bezalaxe, berorren ebaluazio ekonomikoa ere prozesu bat dela. Ebaluazio hori gero eta zehatzagoa eta



zorrotzagoa izango da, progresiboki, dagozkion urbanizazio-lanen inguruko proiektuak eta gauzatzeari dagozkion proiektu juridikoak eta hirigintzako proiektuak (hirigintzako jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak, desjabetze-proiektuak, etab.) egiten diren heinean. Horietako bakoitzari buruzko informazioa, datuak eta erabakiak ezinbesteko euskarriak dira behin eta berriz aipatutako ebaluazio ekonomiko progresibo hori egiteko.

3.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak, eta lurren balioespenean duten eragina.

2007ko maiatzaren 28ko lurzoruaren Legeak eta 2008ko ekainaren 20ko lege beraren Testu Bateratuak (2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartutako balorazioen araudiarekin osatutakoa), eta bertan egindako proposamenek berregokitze garrantzitsua ekarri dute, bai lurrak balioesteko irizpideei dagokienez, bai jabetza-eskubideari berari eta horren edukiari dagokionez ere.

Lege horren arabera, balorazio hori zuzenean eta estuki lotuta dago landa-lurzoruaren egoeran zein lurzoru urbanizatuaren egoeran planteatutako garapenek eragindako lurren integrazioarekin, horren inguruan aipatutako lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorrita.

Testuinguru horretan, orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, hirigintza-erakigarritasuna balioespen-erreferentea da lurzoru urbanizatuaren egoeran dauden lurren kasuan, baina ez, ordea, landa-lurzoruaren egoeran sartzen direnetan.

Bestalde, eta egoera batean zein bestean lurren integrazio horri protagonismo ekonomikoa kendu gabe, legeak berak hainbat ondorio edo osagai ekonomiko zuzen eta garrantzitsu eransten ditu mozkinak eta kargak berdinbanatzeko erregimenean hirigintza-garapenak gauzatzekoan. Horrela, lurren prezioa finkatzerakoan, jada urbanizatu gisa eta, hortaz, lurzoru urbanizatuaren egoeran hartzea aurreikusten du legeak, baita oraindik urbanizazioa gauzatu ez den kasuetan ere. Hori hala izango da, zehazki eta eraginpekoen artean adostasunik ez badago, berdinbanatze hori egiteko eta, bereziki, jabeen lurzoru-ekarpenak balioesteko. Horrela, elkarren artean zein jardueraren sustatzailearen edota Administrazioaren ekarpenekin haztatuko dira.

Dena den, plan hau formulatu aurretik indarrean zegoen plangintzaren esparruan gai honi buruz hartutako erabakiak finkatzea kaltetu gabe, jarduketa-sistema baten edo bestearen bitartez (mozkinak eta kargak berdinbanatzea eraginda edo eragin gabe) planteatutako garapenak gauzatzeko aurreikuspenen zehaztapena ez dagokio Plan Orokor honi, gerora egokituko zaizkien Hirigintzako Jarduketa Programei baizik.

Egoera horietan, Azterketa Ekonomiko hau eta bertan jasotzen diren aurreikuspenak hipotesi orokor honetan oinarrituta landu eta zehaztu dira: planteatutako eta aztertutako hainbat garapenek eragindako lurretan aurreikusitako hirigintza-erakigarritasuna horien balorazio-parametro gisa hartuko da.



Halako planteamendu batek izaera ekonomikoko arrazoiei baino ez die erantzuten. Arrazoi horiek hirigintza-prozesuan garrantzi ekonomikoa duten faktoreen multzoa berariaz ebaluatzea justifikatzen dute, aipatutako lurak balioesteko erreferente gisa hirigintza-eraikigarritasuna hartu izanaren ondoriozko ebaluazioa barne.

Inola ere ez du esan nahi horrek adierazitako legean ezarritako irizpideen emaitzazko jabetza-eskubidearen edukia eta erregimena zalantzan jartzea, ez eta lege horretan araututako lurzoruen bi egoeratako batean lurak integratzeak kasu horretan duen garrantzia zalantzan jartzea ere, bereziki lur horiek balioesteari dagokionez.

Ikuspegi horretatik aztertuta, planteamendu hori parekagarria da eraginpean dauden lurak lurzoru urbanizatuan integratzera eramango duen lan-hipotesiarekin, eta ondorio horietarako bakarrik. Eta, horrexegatik hain zuzen ere, horretarako baldintzak betetzen dituzten lurak landa-lurzoruaren egoeran integratzea baino garestiagoa da prozesu hori. Horren ondorioz, dagozkien erabakiak hartzen diren neurrian –gauzatze-unitateetan esku hartzeko erabiliko den jarduketa-sistemarekin lotutakoak barne–, orain planteatutako hirigintza-antolamenduko proposamenak garatzeko eta gauzatzeko etorkizuneko faseetan ere ebaluazio ekonomiko horretan sakontzen jarraitu beharko da. Horren ondorioz, egoeraren arabera (landatarra edo urbanizatua) zehaztuko da lurren balioa, planteatutako garapenak berdinbanatzeko erregimenaren mende egotearen ondorioz sortutako eraginak kontuan hartzea kaltetu gabe.

Bestalde, kontuan izan behar da horrelako lan-premisa batek (dokumentu honen balorazio ekonomikoari ekiteko helburuekin bakarrik planteatutakoa da) ez dituela baldintzatzen inola ere kasu bakoitzean egokitzen jotzen den sistemaren bidez eragindako gauzatze-unitateetako bakoitzean esku hartzeari dagokionez etorkizunean hartu beharko diren erabakiak.

4.- Kudeaketa publiko eta pribatu eraginkorra izatearen garrantzia.

Orain arte esandakoari honako hau gehitu behar zaio: bideragarritasun ekonomikotik harago, Plan Orokorraren hirigintza-proposamenen gauzatzea kudeaketa publikoaren eta pribatuaren gaitasunaren eta eraginkortasunaren arabera izango da. Eta udala izango da horien buru.

III.- ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

1.- Sarrera.

Antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoaren esparruan, batez ere egiturazko proposamenen kasuan, haztapan-koefizienteak zehaztu dira; koefiziente horiek antolatuta dagoen babes-erregimen, tipologia eta erabilera bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioen zerranda adierazten dute.

Horiek zehaztean, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen “56.f” artikuluan xedatutakoa bete da. Eta hori, aipatutako legean adierazitakoarekin bat etorrita, berdinbanaketa-tresnetan koefiziente horiek eguneratu ahal izateko aukera kaltetu gabe.

Lan hori egiteko, ondorengo atalean adierazten diren irizpide eta jarraibideak hartu dira kontuan.

2.- Haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko irizpide orokorrak eta espezifikak.

2.1.- Indarreko eta aplikazioko legegintza-esparrua.

Testuinguru horretan, hauek dira planteatutako hirigintza-proposamenen eta horien zehaztapenaren balorazio ekonomikoa egiteko dagozkien haztapen-koefizienteen erreferentziazko lege-esparrua osatzen duten xedapen batzuk:

- * Lurzoru eta Birgaitze Legearen testu bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa, eta horren Erregelamendua, 2011ko urriaren 24koa.
- * Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, 2008ko azaroaren 28ko Legeak aldatzen duena, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetzari dagokionez.
- * Etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen araudia:
 - 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
 - Babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko Ordenantza, 2009ko otsailaren 12ko Agindu bidez onartu zena.
 - 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.
 - Etxebizitzarako 3/2015 Legea.

Testuinguru horretan, lurzoruak udalerriko hirigintza-eremuetan proiektatutako erabileretara zuzendutako eraikigarritasunaren gainean duen eragin-balioa honako irizpide hauen arabera da:

- * Alde batetik, lehen aipatutako 2011ko urriko Erregelamenduko 22. artikuluan xedatutakoek hondar-metodo estatikoaren arabera finkatzen dute eragin-balioa, honako formula honen arabera, hain zuzen ere:

LEB: (Sb : K) - Eb

Honako hauek dira formula horren osagaiak:

- LEB: lurzorua eragin-balioa eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzaren metro koadroko.
- Sb: kontuan hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntzako metro koadroaren salmenta-balioa, amaitutako produktu higiezinaren erreferentzetan hartuta.
- K: gastu orokor guztien haztapen-koefizientea, finantziario-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak eta higiezinak sustatzeko jardueraren enpresa-mozkina barne hartuta.



Koefiziente hori zehazteko, aipatutako erregelamenduan xedatutako irizpideak hartuko dira kontuan; eta 1,40 izango da orokorra.

Gainera, erregelamenduan xedatutakoaren arabera, koefiziente hori 1,20ko gutxieneraino murriz daiteke (familia bateko etxebizitzak eraikitza zuzendutako lursail urbanizatuak, higiezin dinamik eskaseko udalerrietan; gehieneko salmentabaliok finkatzen dituen babes-erregimenaren pean dauden etxebizitzak; industria-nabeak edo ekonomia-ustiapenei lotutako beste eraikin batzuk, gastu orokorren osagaia murriztea justifikatzen duten faktore objektiboen arabera, esaterako, kalitatea eta eraikuntza-kalitatea, eta baita hirigintza-merkatuak eremuan duen dinamika txikiagoa ere) edo 1,50eko gehienekoraino handitu (sustapenetara zuzendutako lursail urbanizatuak, hainbat faktore objektiboren ondorioz, esaterako, kokapen apartaren ondorioz, higiezin dinamik handiaren ondorioz, eraikuntza-tipologiaren kalitate handiaren ondorioz, merkaturatzeko aurreikusitako epearen ondorioz, aurreikusten den arriskuaren ondorioz, edo sustapenaren beste ezaugarri batzuen ondorioz, gastu orokorren osagai handiago bat aplikatzea justifikatzen dutenak).

Testuinguru horretan eta orain esku artean dugun kasuan, K koefiziente hori aurrerago azalduko diren baldintzetan finkatuko da.

- * Bestalde, lurzoruak etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako eraikigarritasunaren ganean duen eragin-balioa etxebizitza eta eranskin horien lege-xedapen arautzaileetan kontu horri buruz xedatutako parametroen arabera kasu bakoitzean posible den gehienekoa baino handiagoa ez dela izango adierazten du.

2.2.- Gai espezifiko batzuk. Salmenta- eta eraikuntza-prezioak. Lurzoruaren eragin-balioa.

A.- Erregimen orokorreko babes ofizialeko (BOE-erregimen orokorra) bizitegi-erabileren eraikigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

* Oinarrizko salmenta-prezioa:	1.576,40 €/m ² (erab.)
* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko neurria:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxebiz.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,3)	70 m ² (erab.)/etxebiz.
* Batez besteko salmenta-balioa:	1.355,53 €/m ² (s).
* Salmenta-balioa guztira:	121.997,70 €.
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 20):	271,10 €/m ² (s).

B.- Babes ofizialeko etxebizitza tasatuaren (BOE tasatua) eraikigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko neurria:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxebiz.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,3):	70 m ² (erab.)/etxebiz.
* Batez besteko salmenta-balioa:	
- Posible den maximoa (lege-irizpideen arabera):	2.259,20 €/m ² (s).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	1.666,66 €/m ² (s).



* Salmenta-prezioa guztira:	
- Posible den maximoa (lege-irizpideen arabera):	203.328 €.
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	150.000 €.
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (plan honetan aurreikusitako salmenta-balioaren %25):	416,66 €/m ² (s).
C.- Sustapen libreko etxebizitzetara zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:	
* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko neurria:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxebiz.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,3):	70 m ² (erab.)/etxebiz.
* Salmenta-prezioa guztira:	180.000 €/etxebiz.
* Batez besteko salmenta-balioa:	2.000 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	940 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(2.000 / 1,40) - 940]:	488,57 €/m ² (s).
D.- Hirugarren sektorera zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:	
* Salmenta-prezioa:	800 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua (Ek):	400 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(800 / 1,40) - 400]:	171,43 €/m ² (s).
E.- Industria-erabilerara zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:	
* Salmenta-prezioa:	900 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua (Ek):	400 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(900 / 1,40) - 400]:	242,86 €/m ² (s).
F.- Ekipamendu pribatura (edozein motatakoa) zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:	
* Salmenta-prezioa:	900,00 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	550,00 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eragin-balioa: [900 €/m ² (s) : 1,50] - 550 €/m ² (s) =	50,00 €/m ² (s).
G.- Babes ofizialeko etxebizitzekin (erregimen orokorra eta etxebizitza tasatua) lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:	
* Oinarrizko salmenta-prezioa:	630,56 €/m ² (erab.).
* Oinarrizko salmenta-prezioa (konbertsio-indizea: 1,20):	525,46 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 20):	105,09 €/m ² (s).



H.- Aisialdiko eta sustapen libreko beste erabilera nagusi batzuekin (bizitegi-erabilera, industria-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera, ekipamendu-erabilera) lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

* Batez besteko salmenta-balioa:	650 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	350 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(650 / 1,40) - 350]:	114,29 €/m ² (s).

2.3.- Haztapen- edo homogeneousazio-koefizienteak ezartzeko erabilera bereizgarria.

Haztapen-koefizienteek zera adierazten dute: erabilera bakoitzerako edo erabilera multzo bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioaren erlazioa, 1 koefizientearen bereizgarri edota erreferente gisa definitzen den erabileri dagokion eragin-balioari dagokionez.

Horretarako, erabilera bereizgarritzat edo erreferentetzat erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari dagokiona hartzea komeni dela erabaki da. Hori hautatzeko, besteak beste, ondoren azaltzen diren arrazoiak hartu dira kontuan.

Lehenik eta behin, erabilera horri dagokion lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak Plan Orokor honetarako nahiz bere garapenean egingo diren proiektuetarako ere balioko duen patroia bati erantzuten diolako; proiektu horien barruan sartuko dira berdinbanaketa-proiektuak, baldin eta haztapen-koefizienteak proiektu horien eraginpeko esparruaren hirigintza- eta ekonomia-arloko errealitatearen arabera egokitzea proposatzen badute. Egoera horietan, Plan Orokor honen eta bestelako proiektu horien erreferentzia gisa erabilera bera hartzeak erraztu egiten du aurreikuspen mota horiek globalki eta modu koordinatuan hartzea, bai eta aurreikuspen horiek aplikatzeak eragingo dituen ondorioak aztertzea ere.

Bigarrenik, lurzoruaren eragin-balioa, babes ofizialeko etxebizitzaren salneurri maximoa publikoki arautzen denez gero, urtero eguneratzen delako, eta horrek lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa eguneratzea dakarrelako, modu eskasean bada ere; eta gainerako erabilera haztatuetan ere eragina duelako.

3.- **Erabileren haztapen-koefizienteen proposamena.**

Udalerriko hiri-ingurune osorako proposatutako erabileren haztapen-koefizienteak azalduko dira ondoren, zehazki, 2. atalean adierazitako irizpide orokorrak aplikatzearen ondoriozkoak direnak:



ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	LURZORU URBANIZATUAREN ERAGIN-BALIOA -€/m ² (s)-	HAZTAPEN- KOEFIKIZIENTEAK
Etxebizitza		
Erregimen orokorreko BOE	271,10	1,00
Erregimen bereziko erkidegoko edota udaleko erregimen tasatuko babestua	416,66	1,54
Sustapen librea	488,57	1,80
Hirugarren sektorea	171,43	0,63
Industrial	242,86	0,90
Ekipamendu pribatua	50,00	0,18
Aparkalekuak – Erantsiak		
Etxebizitza babestuenak	105,09	0,39
Sustapen librekoak	114,29	0,42

4.- Plan Orokor honetan zehaztutako haztapen-koefizienteak aplikatzeko irizpide orokorrak.

Aurreko ataletan aipatutako haztapen-koefiziente horiek zehazteko irizpide orokorrak osatu egin behar dira, eta, horretarako, koefiziente horiek aplikatzeko irizpide orokorrak definitu egin behar dira, Plan Orokor honen aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko esparruan. Zehazki, aurreikuspen horiek gauzatzeko beharrezko hirigintza-espeditenteak, antolaketari nahiz gauzatzeari lotutakoak (eraikitze nahitaezko lizentziak barne hartuta) definitu behar dira.

Hauek dira, besteak beste, irizpide horietako batzuk:

- * Oro har, Plan Orokor honetan definitutako erabileren haztapen-koefizienteak udalerriko hiri-ingurunean antolatutako erabileren gaineko lurzoruaren eragin-balioaren batez besteko balioaren edota unitateko balioaren erreferentzia eta adierazpenerako parametro orokortzat hartu behar dira.

Horrexegatik, hain zuzen, koefiziente horiek dagokien hiri-ingurune zati jakin baten edo batzuen hirigintza-errealitateari eta errealitate ekonomikoari ez diotela erantzuten ikusten bada eta hori arrazoitzen bada, koefizienteak errealitate horretara egokitu beharko dira, eta, hortaz, koefiziente orokor horiek ordeztu eta errealitate horretara egokitutako beste espezifiko batzuk ezarriko dira.

- * Dokumentu honetan zehaztutako haztapen-koefizienteak Plan Orokor honen arabera antolamendu xehatua duten eremuetan aplikatuko dira edo aplikatu ahal izango dira.

Dena den, eguneratu ahal izango dira edo, berdinbanaketa-tresnen testuinguruan, eragindako eremuen ezaugarri eta baldintza zehaztutara egokitu ahal izango dira, beharrezkoa denean.



- * Halaber, antolamendu xehatuko dokumentuak (plan bereziak) idaztea eta izapidetzea beharrezkoa duten eremuetarako, orain proposatutako haztapan-koefizienteak izango dira erreferentziazko esparru orokorra. Nolanahi ere, dokumentu horiek berregokitu edota eguneratu ahal izango dituzte, behar bezala arrazoituz gero. Era berean, kasu horietan ere aipatutako koefiziente horiek berregokitu edo eguneratu ahal izango dira, hala behar izanez gero, sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuen testuinguruan.

- * Bizitegi-garapenei dagokienez:
 - Babestutako etxebizitzekin lotutakoetan (babes ofizialeko etxebizitzak, tasatuak, etab.), orain planteatutako koefizienteak egokitu egin beharko dira, kasuan-kasuan, etxebizitzaren tamainak berak mugatzen duenaren arabera.
 - Sustapen librekoetan, orain planteatutako koefizienteak etxebizitzaren egoera ekonomikoetara doitu edota egokitu ahal izango dira, tamainaren arabera. Izan ere, tamaina handiagoa edo txikiagoa izateak zuzenean eragiten du etxebizitzaren metro koadroen batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioan ere.
 - Lehendik zeudenetan edo finkatutakoetan, koefiziente horiek erreferentzia gisa gaur egungo etxebizitzak izan beharko dituzte, haien tamaina edozein izanik ere. Hori dela eta, koefizienteak doitu ahal izango dira, gerta litezkeen bereizketekin eta horien ondorioz izango duten tamainarekin lotutako irizpide ekonomikoetara eta hirigintza-arlokoetara egokitzeko.

- * Industria-garapenei dagokienez:
 - Orain planteatutako koefizienteak lokal edo pabiloiaren egoera ekonomikoaren arabera doitu edota egokitu ahal izango dira, besteak beste, tamaina kontuan hartuta. Izan ere, tamaina handiagoa edo txikiagoa izateak zuzenean eragiten du lokalaren edo pabiloiaren metro koadroaren batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioan ere.
 - Lehendik zeudenetan edo finkatutakoetan, koefiziente horiek erreferentzia gisa gaur egungo lokalak eta pabiloiak izan beharko dituzte, tamaina edozein izanik ere. Hori dela eta, koefizienteak doitu ahal izango dira, gerta litezkeen bereizketekin eta horien ondorioz izango duten tamainarekin lotutako irizpide ekonomikoetara eta hirigintza-arlokoetara egokitzeko.

- * Era berean, berdinbanaketa-tresna horiek lantzea eta izapidetzea eskatzen ez denean, eta legez hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzaren kontzeptupean zehaztutako eraikigarritasun-ehunekoa udalari doan behar zaion kasuetan, lagapen hori kuantifikatzeko eta, hala badagokio, ekonomikoki balioesteko, Plan Orokor honetan definitutako erabileren haztapan-koefizienteak eta horiekin lotutako lurzoruaren eragin-balioak hartuko dira erreferentzia gisa.

Dena den, aurrekoaren salbuespen gisa eta betiere komenigarria dela justifikatuz gero, dagokion udal-lizentzia emateaz gain edota, hala badagokio, espediente espezifiko bat izapidetzen den kasuan, erabilera espezifikoaren haztapan-koefizienteak zehaztu ahal izango dira balizko egoera horietako ezaugarri bereziak aintzat hartuta eta behar bezala arrazoituta.



- * Aurreko ataletan adierazi den moduan, koefizienteak eremu bakoitzaren egoera zehatzetara egokitzeaz eta eguneratzeaz gain, beharrezkotzat jotzen da orain ezarritako haztapen-koefizienteak oro har berriz aztertea eta eguneratzea, higiezinaren merkatuen eta eraikuntzaren etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta. Zehazki, Plan Orokor honetan ezarritako koefiziente orokorrak bi urtez behin berraztertuko edota eguneratuko dira, plana onartzen den unetik aurrera.

Dena den, modu osagarrian, aipatutako berrazterketa edo eguneratze horiek bestelako periodikotasun-irizpideen arabera egitea erabaki ahal izango du udalak, arestian adierazitakoa baino bidezkoago iritziz gero, baldin eta higiezinaren, hirigintzaren eta ekonomiaren egoeran gerta daitezkeen aldaketak ikusita hori egitea gomendagarria bada. Horretarako, indarrean dauden koefizienteak egoera berriarekin ez datozela bat justifikatu beharko du aurrez.

Bestalde, kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen dena kontuan hartuta, azterketa eta eguneratze horiek orokorrak (hiri-ingurune osoari eragingo diote) edo zehatzak (hiri-ingurune horren zati jakin batzuei soilik eragingo diote) izan daitezke.

Haztapen-koefizienteak eguneratuko edota egokituko diren kasu guztietan, baita espresuki azaldutako kasuetan ere, gai horren inguruan indarrean dagoen legediak ezarritako irizpideen arabera jardun beharko da. Irizpide horiekin bat etorritik, eguneratze edota egokitzen horiek antolamendu xehatuaren zehaztapen edota doikuntzari lotuta proposatu beharko dira, edo berdinbanaketa-proiektuen testuinguruan, edota, egoki iritziz gero, eraikuntza-proiektuak izapidetzerakoan eta udal lizentziak ematerakoan.

IV.- PLAN OROKORREAN PLANTEATUTAKO EGITURA-IZAERAKO PROPOSAMEN BERRIEN EBALUAZIO EKONOMIKOA.

Plan Orokor honek, beste hainbat alderdiren artean, Soraluze udalerriaren egiturazko antolamendua zehazten du, besteak beste, udalerriko sistema orokorren sareek osatzen dutena.

Egitura eta sare horiek, neurri handi batean, gauzatuta daude, eta plan honek horiek badaudela jasotzen du, eta horrexegatik, hain zuzen, ez da beharrezkoa horien ebaluazio ekonomikoa egitea.

Bestalde, ondorengo ataletan aipatzen dira sare hori behar bezala osatzeko oraindik gauzatu gabe dauden jarduketa mugatuak; eta horietan, jarduketa horien gauzapena balioesteko eta finantzatzeko jarraibideak ere adierazten dira.



1.- Espazio libreen sare orokorra.

Plan honetan antolatutako espazio libreen sare orokorra gaur egun titulartasun publikokoak eta pribatukoak diren lurrek osatzen dute. Une honetan, “15. Olea” eremuko “F.10 Hiriko espazio libreak (SO)” eremu globaleko lur guztiak, osotara 2.315 m² inguruko azalera dutenak, jabetza pribatukotzat hartu dira. Dena den, azalera pribatu hori, azken batean, etorkizunean zehaztuko dena izango dena, udalak berori lortzeko sustatu beharko dituen proiektuen formulazioaren esparruan zehaztuko dena, zehazki.

Azalera hori dena dela, udalak lur horiek guztiak bereganatzea aurreikusten du planak, gaur egun jabetza pribatukoak badira ere, hirigintza-etorkizun horren helburu baitira; ondoren azalduko diren bi mekanismoak batera eta modu koordinatuan aplikatuta egingo da hori.

Ondorengo VI. epigrafeko “1.D” atalean azaldutako irizpideen eta ehunekoen arabera proiektatu diren hirigintza-garapen berriekin lotzearekin bat dator horietako lehenengoa.

Hau da, aipatutako espazio libre horretara zuzendutako jabetza pribatuko lurak hirigintza-garapen horiei lotuta daudela ulertu behar da, taula horretan azaldutako ehunekotan, zehazki.

Bestalde, udalak desjabetze bidez lur horiek lortzeko aurreikusita dagoen esku-hartzearekin lotuta dago bigarrena; horren ondorioz, hirigintza-garapen horien esparruan, erakunde hori izango da dagozkion hirigintza-eskubideen hartzekoduna, lurren jabea den aldetik, edota eskubide horien balio ekonomikoarena.

Aldi berean, udalari dagokio espazio libre horien urbanizazio-lanak ordaintzea eta gauzatzea. Guztira, gutxi gorabehera 128.000 euroko kostua izango duela kalkulatu da.

2.- Bide- eta komunikazio-sarea.

Udalerriko bide-sare orokorra, Plan Orokor honetan identifikatuta dagoena, eginda dago zatirik handiengan, salbuespen zehatz batzuk kaltetu gabe. GI-627 errepidetik hirigunera mendebaldetik eta ekialderik sartzeko egin diren proposamenei dagozkie horiek (Mendiolako bidegurutzea aldatzeko proposamena eta Irukurutzetako biribilgunearen proposamena).

Proposamen horien kostu ekonomikoa guztira 350.000 eurokoa izango dela kalkulatu da, etorkizunean eta helburu horretarako beharrezkoak diren proiektuen formulazioaren esparruan, gai horren inguruan zehazki eta behin betikoz erabakitzen dena kaltetu gabe.

Esku-hartze horiek zubi eta igarobide berrien aurreikuspenarekin osatzen dira; lehendik dauden izaera horretako elementuak ordeztuko dira, bide-arazoari, arazo hidraulikoari, irisgarritasun unibertsalaren arazoari, segurtasun-arazoari eta beste hainbat arazori erantzuna emanez.

Elementu berri horien kostu ekonomikoa guztira 2.900.000 eurokoa izango dela kalkulatu da.

Aurreko esku-hartze horiei udalerritik igarotzen den bizikleta-bidea gauzatzeari dagokiona erantsi behar zaie, gaia horretan indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planean aurreikusita dagoena, hain zuzen.

3.- Ekipamenduak.

Udalerriko ekipamendu-sistema osatzeko, bereziki, hiru proposamen zehatz aurreikusi dira.

Lehenengoa Erregetxeko plaza berriaren aurrean lursail bat antolatzeko proposamena da. Ekipamendu horren eraikuntza-kostua guztira 2.000.000 eurokoa izango dela kalkulatu da.

Hilerrarentzako kokaleku berria aurreikusten duen proposamena da bigarrena. Eragindako lurzoruak lortzearen kostu ekonomikoa guztira 40.000 eurokoa izango dela kalkulatu da.

Eta hirugarren proposamena gaur egun hilerria dagoen lurzoruak ekipamenduetara eta bereziki hezkuntzara zuzentzeko proposamena da.

4.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Lehendik dauden azpiegiturak finkatu egin dira. Gehienez horiek hobetzea eta optimizatzea proposatu da, kale-argiteriaren eraginkortasunarekin lotuta bereziki.

5.- Ibai-ibilguae lotutako obra hidraulikoak.

Aurrez aipatutako zubi eta igarobide berriak egiteko proposamenez gain, udalerritik igarotzen den Deba ibaiaren zatian bi presa txikiren garaiera jaitea planteatu da, eta ibai horren eta berorren ibaiadarren ertzak ingurumen aldetik hobetzeko jarduketak ere planteatu dira.

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

1.- Sarrera.

Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak gauzatzeko, horiek benetan egiteko aukera emango duten inbertsioak, publikoak nahiz pribatuak, behar dira.

Horretarako, beharrezkoa da garapen multzo hori, duen edukiaren eta berorren baldintzatzaile materialen irismena nahiz gauzate-irizpideak kontuan hartuta, gauza daitekeena izatea, eta gauzate hori bermatzeko beharrezkoa den finantzaketa izatea.



Plan honetan jasotako antolamendu-proposamenek elkarren artean osagarri diren hainbat urbanizazio- eta eraikuntza-lan egin beharra eragin dute. Horrenbestez, aipatutako garapenen bideragarritasun ekonomikoa aztertzeko, bertan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunen ebaluazio ekonomikoa egin behar da; halaber, urbanizazio-lanen kostuak eta lan horien ondorioz sortzen diren gainerako gastuak eta kalte-ordainak identifikatu behar dira.

Dena den, gogoratu behar da bideragarritasun horren azterketa dokumentu honetako bertako aurreko II. epigrafean azaldutako premisa orokorren testuinguruan egingo dela eta, baldintza horien arabera, azterketa bera egitea prozesu jarraitu gisa hartu behar dela, plan hau garatzu sustatu beharreko hurrenez hurrengo hirigintza-proiektuen bidez (plangintza xehatua, hirigintzako jarduketa-programak, urbanizazio-proiektuak eta lursailak berriz zatitzeko proiektuak...) gero eta zehaztapen handiagoa lortzeko helburuarekin.

Modu osagarrian, azterka horrek epigrafe honetako hurrengo atalean azaltzen diren irizpide orokorrei erantzuten die, premisa orokor horiei erantzuteaz gain.

2.- Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egiteko irizpide orokorrak.

2.1.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak, eta horien eragina.

Dokumentu honetako aurreko II. epigrafeko 3.atalean adierazitakoarekin bat etorriz, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuak (eta ondorengo 2011ko urriko balorazioen araudiak) eta bertan egindako proposamenek berregokitze garrantzitsua eragin dute jabetza-eskubidea eta lurak balioesteko irizpideak zehazteari dagokionez¹.

Hori dela eta, gerta daitezkeen salbuespenak kaltetu gabe (esate baterako, berdinbanatzeko erregimenean antolamendua gauzatzeko kasuetan balioespenerako erreferente gisa proposatutako hirigintza-eraikigarritasuna hartzeari lotutakoak, lurak landa-lurzoruaren egoeran egonagatik ere -lege horren 27. artikulua-), lurak landa-lurzoruaren egoeran zein lege horretan araututako lurzoru urbanizatuaren egoeran integratzeak garrantzi berezia du, bestek beste, lurzoru urbanizatuaren egoeran dauden lurren kasuan soilik hartzen delako hirigintza-eraikigarritasuna balioespenerako erreferente gisa; landa-lurzoruaren egoeran daudenen kasuan, berriz, ez.

Dena den, aipatutako 3. atalean azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, eta batetik adierazitako legearen araberrako jabetza-eskubidearen erregimena eta edukia eta bestetik lurren balioespenera egiteko lur horiek adierazitako lurzoru-egoeran integratzeak duen garrantzia zalantzan jarri gabe, proposatutako azterketari ekingo diogu; horretarako, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna hartuko dugu lurren balioespeneraren erreferente ekonomiko nagusi gisa.

¹ Gaur egun: Lurzoru eta Birgaitze Legearen testu bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa, eta horren Erregelamendua, 2011ko urriaren 24koa.



Plan Orokor honen proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren aurreragoko faseetan, epigrafe honetako 1. atalean adierazitakoaren arabera plan horretan sakontzeaz gain, hala badagokio, orain egin den azterketa edota bertako premisak berriro aztertu beharko dira, kudeaketa-moduei, gauzatze-erregimenari eta abarri dagokienez hartuko diren erabakien arabera eta erabaki horiek lurren balioespenean izan dezaketen eragina ere kontuan hartuta.

2.2.- Finkatutako hirigintza-garapenak.

Kontuan hartu behar da, orokorrean, plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-antolamenduaren esparruan planteatutako hirigintza-garapenak finkatzeak, besteak beste eta orain interesatzen zaigunari dagokionez, horietan jasotako azterketa eta ebaluazio ekonomikoak baliozkotzea dakarrela.

Finkatze horrek, besteak beste, hauei eragiten die: hirigintza-plangintzaren esparruan egin diren hirigintza-dokumentuei (arau subsidiarioen aldaketa, plan bereziak, hirigintzako jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak...); horiek guztiak oso-osorik baliozkotu egin dira, eta baita lan horien balioespen ekonomikoaren eta aipatutako garapenen bideragarritasun-azterketaren aurreikuspenak ere; eta, beraz, ez dago aurreikuspen horiek plan honetan jaso beharrik.

2.3.- Aztertu beharreko hirigintza-garapen berriak.

Orain egiten den azterketa ekonomikoak, zehazki, ondoren aipatzen diren hirigintza-garapenetan du eragina:

* Jarduketa integratuei lotutakoak:

- "2. Amillaga" eremuan aurreikusten den industria-garapena.
Egitan, antolamendu xehatua zehazteko eremuan sustatu beharreko Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziak finkatu behar du eremuaren garapenak jarduketa integratuen baldintzatzaileei erantzuten dien ala ez. Une honetan, eta izaera orientagarria duela kontuan hartuta, baldintzatzaile horiei erantzuten diela erabaki da.
- "14. Olaldea" eremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.
Kasu honetan ere, Hirigintza Antolamenduko Plan Berezia lantzea aurreikusi da, eremuaren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko. Horregatik, kasu honetan ere baliozkoak dira aurreko eremuan onartutako alderdiak. Dena den, une honetan eta izaera orientagarria duela kontuan hartuta, aurreikusitako hirigintza-garapenak jarduketa integratuen baldintzatzaileei erantzuten diela erabaki da.
- "25. Kanoiak" eremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.

* Zuzkidura-jarduketei lotutakoak:

- "19. Txurrukena Behekoa" eremuko "a.2.1/19 lursailean aurreikusten den bizitegi-garapena.
- "21.1 Txurruka" azpieremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.



- "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan aurreikusten diren bizitegi-garapena eta ekipamendu-garapena.
Egiantan, antolamendu xehatua zehazteko azpieremuan sustatu beharreko Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziak finkatu behar du eremuaren garapenak jarduketa integratuen baldintzatzaileei erantzuten dien ala ez. Une honetan eta izaera orientagarria duela kontuan hartuta, baldintzatzaile horiei erantzuten diela erabaki da.
- 26. eremuko "a.2.1/26" lursailean aurreikusten den bizitegi-garapena.

3.- "2.3" atalean aipatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

Plan honetan aurreikusita dauden garrantzi handieneko garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egingo da ondoren. Dena den, dokumentu honetan lehen ere adierazi den moduan, azterketa orientagarria da, edota bideragarritasun horren inguruko hurbilketa egiten du, garapen horiek gauzatzeko ondorengo faseetan azterketa berrestea kaltetu gabe. Eta, helburu horri begira, hauek azpimarratu behar dira:

3.1.- "2. Amillaga" eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena.

Eremu horretan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua, guztira, 1.300.000 euro ingurukoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, esparru honetan sestra gainera eraikigarritasun haztatua guztira 8.190 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 6.962 m² (geh) inguru lurren jabeen egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak esparru honetan 187 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeen dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori onargarria da Soraluzeke higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, beraz, proiektatutako garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatu da.

3.2.- "14. Olaldea" eremuan aurreikusitako garapena.

Esparru honetan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua, guztira, 2.000.000 euro ingurukoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

Gainera, karga horiei espazio libreen sistema orokorrari dagokion hirigintza-estandarraren alderdi ekonomikoa betetzearekin lotutako kargak gehitu behar zaizkie. Une honetan, eta proposamen honen gauzatzeko-esparruan ondoren izango duen zehaztapan xehatua kaltetu gabe, kostu ekonomiko hori guztira 48.100 eurokoa izango dela kalkulatu da.



Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, esparru honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 14.270 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 12.129 m² (geh) inguru lurren jabeai egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak esparru honetan 169 €/m² (geh) inguruko eragina izango du, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeai dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori onargarria da Soralezeko higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, beraz, proiektatutako garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatu da.

3.3.- “19. Txurrukena Behekoa” eremuko “a.2.1/19 lursailean aurreikusitako garapena.

Planteatutako proposamenak lursail horretan lehendik dagoen eraikinak duen hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilera aldatzea dakar oinarrian.

Jabetzak planteatutako eskaera bati erantzuten dion proposamena da, eta hirigintzaren ikuspegitik zuzena dela onartu da.

Ez du urbanizazio-karga espezifikorik, legeak ezarritako hirigintza-estandarraren alderdi ekonomikoa betetzearekin lotutakoak salbu (espazio librean sistema orokorra eta tokiko sistema)

Une honetan, eta proposamen honen gauzatze-esparruan ondoren izango duen zehaztapan xehatua kaltetu gabe, karga horien kostu ekonomikoa, guztira, 4.800 eurokoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

3.4.- “21.1 Txurruka” azpieremuan aurreikusitako garapena.

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua, guztira, 600.000 euro ingurukoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

Gainera, karga horiei legeak ezarritako hirigintza-estandarraren alderdi ekonomikoa betetzearekin lotutakoak (sistema orokorreari eta tokiko sistemei dagozkienak) gehitu behar zaizkie. Une honetan, eta proposamen honen gauzatze-esparruan ondoren izango duen zehaztapan xehatua kaltetu gabe, karga horien kostu ekonomikoa, guztira, 63.200 eurokoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, esparru honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 5.312 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 4.515 m² (geh) inguru lurren jabeai egokituko litzaizkieke (% 85).



Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak eremuan 147 €/m² (geh) inguruko eragina izango du, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeen dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori onargarria da Soralezeko higiezin merkatuaren testuinguruan, eta, beraz, proiektatutako garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatu da.

3.5.- “22.1 Zahar Etxea” azpieren aurreikusitako garapena.

Azpieren horretan planteatutako proposamenak lehendik dauden ekipamenduen (pribatua) nahiz bizitegien eraikigarritasuna handitzea dakar.

Ez du urbanizazio-karga espezifikorik, legeak ezarritako hirigintza-estandarraren alderdi ekonomikoa betetzearekin lotutakoak salbu (sistema orokorrean eta tokiko sistemak dagozkienak).

Une honetan, eta proposamen honen gauzatze-esparruan ondoren izango duen zehaztapen xehatua kaltetu gabe, karga horien kostu ekonomikoa guztira 54.610 eurokoa izango dela kalkulatu da.

Eragin hori onargarria da Soralezeko higiezin merkatuaren testuinguruan, eta, beraz, proiektatutako garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatu da.

3.6.- “25. Kanoiak” eremuan aurreikusitako garapena.

Erean horretan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua, eraikuntza-kosten gainkostuari gehituta (berori katalogatzeari eta begiratzeari lotutakoak), guztira, 2.450.000 euro ingurukoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

Gainera, karga horien espazio libreen sistema orokorrari dagokion hirigintza-estandarraren alderdi ekonomikoa betetzearekin lotutako kargak gehitu behar zaizkie. Une honetan, eta proposamen honen gauzatze-esparruan ondoren izango duen zehaztapen xehatua kaltetu gabe, kostu ekonomikoa hori 50.950 euro ingurukoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, esparru honetan sestra gainera eraikigarritasun haztatua guztira 15.120 m² (geh) inguru dela kalkulatu da. Horietatik 12.852 m² (geh) inguru lurren jabeen egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak eta eraikuntza-gainkostuak 195 €/m² (geh) inguruko eragina ekarriko du, eremuan aurreikusitakoaren arabera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeen dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori onargarria da Soralezeko higiezin merkatuaren testuinguruan, eta, beraz, proiektatutako garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatu da.

3.7.- 26. eremuko "a.2.1/26" lursailean aurreikusitako garapena.

Indarrean dagoen antolamenduan aurreikusita dagoen garapena da, nahiz eta oraindik gauzatu gabe dagoen.

Ez du urbanizazio-karga espezifikorik, legeak ezarritako hirigintza-estandarraren alderdi ekonomikoa betetzearekin lotutakoak salbu (espazio libreen sistema orokorra).

Une honetan, eta proposamen honen gauzatze-esparruan ondoren izango duen zehaztapan xehatua kaltetu gabe, karga horien kostu ekonomikoa, guztira, 8.140 eurokoa izango da, egindako kalkuluen arabera.

VI.- BESTE HIRIGINTZA-PROPOSAMEN BATZUEI LOTUTAKO KOSTU EKONOMIKOAK.

1.- Sarrera.

V. epigrafean aztertutako hirigintza-garapenen osagarri gisa, plan honek, besteak beste, honako proposamen hauek garatzea eta gauzatzea proposatzen du:

A.- Zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko proposamenak.

Behar bezala kontuan hartu ahal izateko, aintzat hartu behar da zuzkidura horietako batzuk hirigintza-garapen horiekin lotuta daudela berorien gauzatzearen ondorioetarako; eta, beraz, horrekin bat etorritik, baita horiek eragina izango duten eremu eta azpiero horietan mugatuta dauden edo mugatuko diren zuzkidura-eremuei, jarduketa integratuei, gauzatze-unitatei eta abarri lotuta ere. Bestalde, zuzkidura batzuek ez dute mota horretako loturarik.

Dena den, titulartasun pribatuko lurzoruetan eragiten duten kasuetan, desjabetzearen bidez esku hartuko da udalak lurzoru horiek lortzeko; eta hori guztia, bakoitza lotuta dagoen hirigintza-garapenaren esparruan aurreikusitako hirigintza-eskubideak banatzerakoan erakunde hori lurzoru horien jabetzat hartzea kaltetu gabe.

Zuzkidura-proposamen horiek, zehazki, honako lur eta lursailetan eragiten dute:

- * Loralde kalean kokatutako lursailak (2 eta 4 zenbakiak), "7. Loralde" eremukoak.
- * Kalebarren 24 kalean kokatutako lursaila, "9. Erregetxe" eremukoa.
- * Olea Auzoan, 2 zenbakian kokatutako lursaila, "15. Olea" eremukoa.
- * "F.1. Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globalean txertatutako lurak, "15. Olea" eremukoak.
- * Atxuri kaleko 21 zenbakian kokatutako lursaila, "23. Atxuri-Errabala" eremukoa.
- * "LHE.1. Hilerrri berria" eremua, osotasunean hartuta.

Proposamen horietako batzuk gauzatzeko, ezinbestekoa da aurrez lehendik dauden eraikinak eskuratzea eta eraistea.



B.- Obra publikoak gauzatzeko proposamenak.
Hauxe da, zehatz-mehatz, proposamen horien zerrenda:

- * "9.1" azpieroemuan aurreikusita dauden urbanizazio- eta eraikuntza-lan publikoak.
- * Olaldeko igarobidea, Deba ibaiaren gainean.
- * Gabolatseko zubia, Deba ibaiaren gainean.
- * Baltegiako zubia, Deba ibaiaren gainean.

2.- Hirigintza-proposamenen balioespen ekonomikoa.

A.- "7. Loralde" eremuko Loralde kalean kokatutako lursailei (2 eta 4 zenbakiak) dagozkien proposamenen balioespena

Lursail horiek zuzkidura publikoetara zuzentzeak arrazoitzen du berorien desjabetzea, horietan lehendik dauden eraikinena barne hartuta. Helburu hori kontuan hartuta, hauxe azpimarratu behar da:

- * Horien gaur egungo egoera, besteak beste, honako datu hauei lotuta ulertu behar da:
 - Lursailen azalera: 106 m²
 - Lehendik dagoen eraikigarritasuna:
 - . Bizitegi-izaerakoa: 296 m²(s)
 - Eraikina eraiki zen urtea: 1965
- * Horiek balioesteko, kontuan hartu behar da, gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorritik, lursail horiek lurzoru urbanizatuaren egoeran daudela.
- * Horien balio ekonomikoa guztira 120.000 eurokoa dela kalkulatu da.

Balio hori honako alderdi hauek batera hartzearen emaitza da: aipatutako lurzoru urbanizatuaren egoera horri lotutako balioespen-irizpideak; lehendik dauden eraikinaren antzintasuna eta egoera; horiek "7. Loralde" eremuan sartzea.

B.- "9. Erregetxe" eremuko Kalebarren 24 kalean kokatutako lursailari dagozkion proposamenen balioespena.

Lursail hori zuzkidura publikoetara zuzentzeak arrazoitzen du berorien desjabetzea, horietan lehendik dauden eraikinena barne hartuta. Helburu hori kontuan hartuta, hauxe azpimarratu behar da:

- * Horien gaur egungo egoera, besteak beste, honako datu hauei lotuta ulertu behar da:
 - Lursailaren azalera: 108 m².
 - Lehendik dagoen eraikigarritasuna:
 - . Industrialia: 108 m²(s)
 - . Biltegia: 108 m²(s)
 - . Trastelekua: 112 m²(s)
 - Eraikina eraiki zen urtea: 1900



* Horiek balioesteko, kontuan hartu behar da, gaiaren inguruan indarrean dauden legedapenetan ezarritakoarekin bat etorritz, lursail horiek lurzoru urbanizatuaren egoeran daudela.

* Horien balio ekonomikoa guztira 86.000 eurokoa dela kalkulatu da.

Balio hori honako alderdi hauek batera hartzearen emaitza da: aipatutako lurzoru urbanizatuaren egoera horri lotutako balioespen-irizpideak; lehendik dauden eraikinen antzintasuna eta egoera; "9. Erregetxe" eremuan sartzea.

C.- "15. Olea" eremuko Olea auzoko 2 zenbakian kokatutako lursailari dagozkion proposameneren balioespena.

Lursail hori zuzkidura publikoetara zuzentzeak arrazoitzen du berorren desjabetzea, horietan lehendik dauden eraikinena barne hartuta. Helburu hori kontuan hartuta, hauxe azpimarratu behar da:

* Horien gaur egungo egoera, besteak beste, honako datu hauei lotuta ulertu behar da:

- Lursailaren azalera:	363 m ²
- Lehendik dagoen eraikigarritasuna:	
. Bizitegi-izaerakoa:	36 m ² (s)
. Trastelekua:	48 m ² (s)
- Eraikina eraiki zen urtea:	1950

* Horiek balioesteko, kontuan hartu behar da, gaiaren inguruan indarrean dauden legedapenetan ezarritakoarekin bat etorritz, lursail horiek lurzoru urbanizatuaren egoeran daudela.

* Berorren balio ekonomikoa guztira 14.000 eurokoa dela kalkulatu da.

Balio hori honako alderdi hauek batera hartzearen emaitza da: aipatutako lurzoru urbanizatuaren egoera horri lotutako balioespen-irizpideak; lehendik dauden eraikinen antzintasuna eta egoera; "15. Olea" eremuan sartzea.

D.- "15. Olea" eremuko "F.1. Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globalean txertatutako lurrei dagozkien proposameneren balioespena.

Eremu global horretako lurzoru pribatu guztiak ondorengo taulan aipatzen diren lursailetan, eremuetan eta azpierreztan aurreikusita dauden hirigintza-garapenekin lotuta daude, bertan adierazten den terminoetan eta irismenarekin (ehunekoa...).



LURSAILA - EREMUA - AZPIEREMUA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-BOE)- (sestra gainean)	EHUNEKOA-%-	AZALERA – m ² (l)-
"14. Olaldea" eremua	14.270	37,41	962
"a.2.1/19" lursaila	720	1,89	48
"21.1 Txurruka" azpieroemua	5.312	13,93	358
"22.1 Zahar Etxea" azpieroemua	1.440	3,77	97
"25. Kanoiak" eremua	15.120	39,64	1.019
"a.2.1/26" lursaila	1.280	3,36	86
Guztira	38.142	100	2.571

Aldi berean, eremu, azpieroemua eta lursail horietan planteatutako hirigintza-garapenen baldintzatzaileak osotasunean hartuta eta balioespen ekonomikoarekin lotutakoak barne hartuta, batez beste 50 €/m²(l)-ko balioa kalkulatu da multzo horretan kokatuta dauden eta eragina jasango duten lurzoruentzat; balio horrek ez du barnean hartzen lur horiek urbanizatzeari dagokiona, hori udalak gauzatu eta ordaindu beharko baitu. Dena den, kontuan hartuko den batez besteko balioa xede horretarako beharrezkoa den proiektuaren edo beharrezkoak diren proiektuen formulazioaren esparruan zehatz-mehatz eta behin betiko etorkizunean zehaztuko dena izango da.

Batez besteko balio hori, besteak beste, honako hiru premisa hauek osotasunean kontuan hartzearen emaitza da.

Alde batetik, aintzat hartuko dira gai horren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako balioespen-irizpideak.

Bestetik, jabetza pribatukoak diren eremu, azpieroemua eta lursail horiek guztiak osatzen duten multzo horretan eta udalari legez utzitakoari dagokiona kanpoan utzita, aurreikusita dagoen bizitegi-eraikigarritasuna hartuko da erreferentziatzat.

Azkenik, erreferentziatzat hartuko da eremu, azpieroemua eta lursail horietako lurzoru guztien azalera, eta baita lehen aipatutako "15. Olea" eremuko "F.1. Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globalean txertatutako lurren azalera ere.

Ondorengo taulan, espazio libreen sistema orokorreko lurzoruen balio ekonomikoa adierazten da, bertan aipatutako hirigintza-garapen bakoitzarekin lotuta.

LURSAILA - EREMUA - AZPIEREMUA	AZALERA - m ² (l)-	BALIO EKONOMIKOA -euroak-
"14. Olaldea" eremua	962	48.100
"a.2.1/19" lursaila	48	2.400
"21.1 Txurruka" azpieroemua	358	17.900
"22.1 Zahar Etxea" azpieroemua	97	4.850
"25. Kanoiak" eremua	1.019	50.950
"a.2.1/26" lursaila	86	4.300
Guztira	2.570	128.500



Dena den, aurreko aurreikuspen horiek ongi ulertzeko eta aplikatzeko xedez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, honako alderdi hauek:

Alde batetik, administrazioak "15. Olea" eremuko "F.1" eremu globaleko lurrak lortzearekin lotuta dauden lehen aipatutako betebeharrak horiek jabetza pribatukoei dagozkiela soilik ulertu behar da. Berorren azalera proposamen hori egikaritzeko eta gauzatzeko etorkizunean sustatu beharko den txostenaren edo sustatuko diren txostenen formulazioaren esparruan zehatz-mehatz eta behin betiko zehazten dena izango da. Une honetan eta soilik erreferentzia gisa, eremu global horren azalera osoa hartzen da adierazitako azaleratzat.

Bestetik, aurreko tauletan aipatutako hirigintza-garapen horietako bakoitzari arlo horretan lotutako betebeharrak horiek identifikatzeko eta zehazteko, kontuan hartu behar da lehenengo taulan islatutako ehunekoak dela oinarri-oinarrizko faktorea. Ehuneko horrek garapen horietako bakoitzak xede horretarako duen betebeharraren zenbatekoa edota ehunekoak adierazten du, hain zuzen.

E.- "23. Atxuri-Errabala" eremuko Atxuri kaleko 21 zenbakian kokatutako lursailari dagozkion proposamenen balioespena.

Lursail hori zuzkidura publikoetara zuzentzeak arrazoitzen du berorren desjabetzea, horietan lehendik dauden eraikinena barne hartuta. Helburu hori kontuan hartuta, hauxe azpimarratu behar da:

* Horien gaur egungo egoera, besteak beste, honako datu hauei lotuta ulertu behar da:

- Lursailaren azalera: 112 m²
- Lehendik dagoen eraikigarritasuna:
 - . Industrialak: 219 m²(s)
- Eraikina eraiki zen urtea: 1922

* Horiek balioesteko, kontuan hartu behar da, gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorritik, lursail horien lurzoru urbanizatuaren egoera daudela.

* Berorren balio ekonomikoa guztira 16.000 eurokoa dela kalkulatu da.

Balio hori honako alderdi hauek batera hartzearen emaitza da: aipatutako lurzoru urbanizatuaren egoera horri lotutako balioespen-irizpideak; lehendik dauden eraikinen antzintasuna eta egoera; "23. Atxuri-Errabala" eremuan sartzea.

F.- "1. Hilerri Berria" eremuari dagozkion proposamenen balioespena, eremu hori bere osotasunean hartuta.

Eremu hori zuzkidura publikoetara zuzentzeak arrazoitzen du berorren desjabetzea. Helburu hori kontuan hartuta, hauxe azpimarratu behar da:

* Horien gaur egungo egoera, besteak beste, honako datu hauei lotuta ulertu behar da:

- Eremuaren azalera: 205 m²
- Ez du eraikinik.



- * Horiek balioesteko, kontuan hartu behar da, gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorritz, eremu horretako lurra landa-lurzoru egoeran daudela.
- * Berorren batez besteko balio ekonomikoa 5 €/m²-koa dela kalkulatu da. Aldi berean, lurra lortzearen kostua guztira 39.125 eurokoa izango dela kalkulatu da.

Balio hori honako alderdi hauek batera hartzearen emaitza da: lurzoru urbanizatuaren egoerari lotutako balioespen-irizpideak; lurzoruaren malda eta beste baldintzatzaile batzuk; berorren ezaugarriak eta nekazaritza-baldintzatzaileak, belarditara zuzentzearekin lotutakoak; etab.

G.- “9.1” azpieremuan aurreikusita dauden urbanizazio- eta eraikuntza-lan publikoak.

Azpieremu hori zuzkidura publikoetara zuzentzeak honako alderdi hauek arrazoitzen ditu, besteak beste:

- * Azpierzemuko jabetza pribatuko lurzoruaren desjabetzea eta, zehazki, lehen aipatutako Kalebarren 24 zenbakiko lursailarena.
- * Proiektatu diren urbanizazio-lanen kostua guztira 550.000 €-koa izango dela kalkulatu da.
- * Aldi berean, proiektatu den ekipamendu publikoaren eraikuntza-lanen kostua guztira 2.000.000 €-koa izango dela kalkulatu da.

H.- Deba ibaiaren gainean aurreikusita dauden Olaldeako igarobidea eta Gabolatseko zubia.

Elementu horien eraikuntza-kostua hurrenez hurren 400.000 €-koa eta 600.000 €-koa izango dela kalkulatu da.

I.- Deba ibaiaren gainean aurreikusita dagoen Baltegiako zubia.

Zubi horren eraikuntza-kostua 1.900.000 €-koa izango dela kalkulatu da.

VII.- TOKIKO HIRIGINTZA-ESTANDARRAK, ETA HORIEK ANTOLATZEA ETA GAUZATZEA. HIRIGINTZA-ESKUBIDEEN JABEEK BEREN BETEBEHARRAK BETETZEA.

1.- Finkatu gabeko lurzoru hiritarrean aurreikusitako hirigintza-garapenekin lotuta dauden tokiko hirigintza-estandarrak antolatzea eta gauzatzea. Mota eta kategoria horretako lurzoruaren sortutako hirigintza-eskubideen jabeek dituzten betebeharrak betetzea.

Mota eta kategoria horretako lurzoruaren sortutako hirigintza-eskubideen jabeek beren betebeharrak bete behar dituzte, besteak beste, honako irizpide hauekin bat etorrita:



- * Betebehar horrekin lotutako hirigintza-garapenak finkatu gabeko lurzoru hiritarrean aurreikusitakoak dira, berorren bi kategorietan (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik eta finkatutako urbanizazioaren gabezia edota eskasiagatik).
- * Gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan adierazten denarekin bat etorrita (123/2012 Dekretuaren “6.3” artikulua, etab.), hirigintza-estandar horiek kalkulatzeko erreferentzia gisa eraikigarritasuna hartzen den guztietan, proposamenak sortutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza hartuko da halakotzat, betiere aurrez gauzatu denarekin alderatuta.
- * Estandar horiek aplikatzeak sortzen dituen zuzkidura-betebeharrak bete egin behar dira:
 - Kasu bakoitzean dagozkien zuzkidura-eremuetan edo jarduketa integratuen eremuetan sartuta dauden edo horiekin lotuta dauden tokiko zuzkidura publikoetara zuzendutako lurak udalari utziz eta behar bezala urbanizatu.
 - Tokiko hirigintza-estandarrek betetzeko xede horretarako antolatuta dauden lurak baino azalera handiagokoak behar badira, zuzkidura horien balio ekonomikoa ordaindu beharko zaio udalari betebehar hori bete ahal izateko; balio hori gai horren inguruan indarrean dauden legezko xedapenekin bat etorritz zehaztuko da.Kasu horretan mota eta kategoria horretako lurzoruetan tokiko sistemen sarearen zuzkiduren eta ekipamenduen estandarrek ezin direla bete bere osotasunean edo zati batean ulertuko da, eta, beraz, betebehar ekonomikoari erantzun beharko zaio (123/2012 Dekretua, hirigintzako estandarrei buruzkoa, 7. artikulua).

2.- Tokiko hirigintza-estandarrek bete behar dituzten hirigintza-garapenen zerrenda.

Azaldutakoarekin bat etorrita, hirigintza-garapen horiek finkatu gabeko lurzoru hiritarrean aurreikusitakoak dira, berorren bi kategorietan (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik; finkatutako urbanizazioaren gabezia edota eskasiagatik). Zehazki, eremu, azpieroemu eta lursail hauetan aurreikusitako garapenak dira:

- * “2. Amillaga” eremua.
- * “14. Olaldea” eremua.
- * “a.2.1/19” lursaila, “19. Txurrukena Behekoa” eremukoa.
- * “21.1 Txurruka” azpieroemu.
- * “22.1 Zahar Etxea” azpieroemu.
- * “25. Kanoiak” eremua.
- * “2.1/26” lursaila, 26. eremukoa.

3.- Hirigintza-garapen horiei lotutako tokiko hirigintza-estandarrek betetzeari buruzko irizpide orokorrak.

A.- Hirigintza-estandarren betebehar ekonomikoa betetzea.

Alde batetik, planteatutako hirigintza-garapenen baldintzatzaileekin bat etorrita eta, bestetik, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak betez, zuzkidura



publikora zuzendutako balioa batez beste 80 €/m²-koa dela kalkulatu da; kopuru horrek lurzoru urbanizatuaren balioa ere barnean hartzen du.

Honako alderdi hauek batera hartuta zehaztu da: lege-xedapen horietan ezarritako irizpideak (123/2012 Dekretuaren 5. eta 7. artikulua eta beste artikulua batzuk, etab.); Soraluze eta, bereziki, aipatutako garapen horien xede diren eremuetan, azpieroemuetan eta lursailetan ezarrita dauden zuzkidura publikoen eta urbanizazio-lanen baldintzatzaileak; etab.

- B.- Hirigintza-estandarrak betetzea “2. Amillaga” eremuan aurreikusten den garapenaren esparruan.

Eremuaren antolamendu xehatua zehazteko eremu horretan sustatuko den Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziari dagokio berori antolatzea eta justifikatzea.

Dena den, berorren ezaugarriak eta baldintzatzaileak zein diren ikusita, estandar horiek dagozkien zuzkidurak antolatuz eta materialki urbanizatuz bete ahal izango dira.

- C.- Hirigintza-estandarrak betetzea “14. Olaldea” eremuan aurreikusten den garapenaren esparruan.

Eremuaren antolamendu xehatua zehazteko eremu horretan sustatuko den Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziari dagokio berori antolatzea eta justifikatzea.

Dena den, berorren ezaugarriak eta baldintzatzaileak zein diren ikusita, estandar horiek dagozkien zuzkidurak antolatuz eta materialki urbanizatuz bete ahal izango dira.

- D.- Hirigintza-estandarrak betetzea “19. Txurrukena Behekoa” eremuko “a.2.1/19” lursailen aurreikusten den garapenaren esparruan.

Tokiko espazio libreen antolamendua eskatzen du proposatzen den antolamendua; 30 m²-ko azalera lukete. Berorren balio ekonomikoa 2.400 €-koa dela kalkulatu da.

Aldi berean, antolamendua lehendik dagoen hirigintza-erakigarratasuna finkatzea dakarrenez eta berori handitzea aurreikusten ez denez, ez da beharrezkoa tokiko beste zuzkidura batzuk antolatzea.

- E.- Hirigintza-estandarrak betetzea “21.1 Txurruka” azpieroemuan aurreikusten den garapenaren esparruan.

Azpieroemuaren ezaugarriak eta baldintzatzaileak aintzat hartuta, ezinezkoa da dagozkien zuzkidurak antolatuz eta materialki urbanizatuz betetzea estandarrak, aparkalekuei eta landarediari dagozkien estandarren kasua salbuespentzat hartuta, betiere.



Azpieremuaren azalera aintzat hartuta eta hirigintza-eraikigarritasuna handitu egingo denez, gainerako hirigintza-estandarrak betetzeko 564 m²-ko azalerako zuzkidura publikoak antolatu beharko dira.

Zuzkidura horien balio ekonomikoa 45.120 €-koa dela kalkulatu da.

- F.- Hirigintza-estandarrak betetzea “22.1 Zahar Etxea” azpieremuan aurreikusten den garapenaren esparruan.

Azpieremuaren ezaugarriak eta baldintzatzaileak aintzat hartuta, ezinezkoa da dagozkien zuzkidurak antolatuz eta materialki urbanizatuz betetzea estandarrak, aparkalekuei eta landarediari dagozkien estandarren kasua salbuespentzat hartuta, betiere.

Azpieremuaren azalera aintzat hartuta eta hirigintza-eraikigarritasuna handitu egingo denez, gainerako hirigintza-estandarrak betetzeko 622 m²-ko azalerako zuzkidura publikoak antolatu beharko dira.

Zuzkidura horien balio ekonomikoa 49.760 €-koa dela kalkulatu da.

- G.- Hirigintza-estandarrak betetzea “25. Kanoiak” eremuan aurreikusten den garapenaren esparruan.

Eremuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek justifikatu egiten dute eta bidea ematen dute zenbait estandar dagozkien zuzkidurak antolatuz eta materialki urbanizatuz betetzeko.

- H.- Hirigintza-estandarrak betetzea 26. eremuko “a.2.1/26” lursaillean aurreikusten den garapenaren esparruan.

Lursailaren ezaugarriak eta baldintzatzaileak aintzat hartuta, ezinezkoa da dagozkien zuzkidurak antolatuz eta materialki urbanizatuz betetzea estandarrak, aparkalekuei eta landarediari dagozkien estandarren kasua salbuespentzat hartuta, betiere.

Lursailaren azalera eta hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza hurrenez hurren 182 m²-koa eta 103 m² (s)-koa izango dela kalkulatzenez, estandar hauek betetzeko 48 m²-ko azalerako zuzkidura publikoak antolatu beharko dira.

Zuzkidura horien balio ekonomikoa 3.840 €-koa dela kalkulatu da.

VIII.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEAREN ERAGINPEAN DAUDEN ERAGILE PUBLIKO ETA PRIVATUEN INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK

Planteatutako proposamenak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpide orokorrak azaltzea da epigrafe honen helburua. Horretarako, dokumentu honetako III. eta V. epigrafeetan azaldutako jarduketak hartuko dira erreferentziatzat.



Zehazki, hauek dira irizpide horiek:

1.- Komunikazio-azpiegitura orokorrak gauzatzeko erantzukizuna.

Gipuzkoako Foru Aldundiak (Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua) honako proposamen hauek gauzatu eta ordainduko dituela aurreikusten da:

- * GI-627 errepidetik hirigunera sartzeko mendebaldeko eta ekialdeko sarbideak.
- * Baltegitako zubia, Deba ibaiaren gainean.
- * Indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planak aurreikusita duen bizikleta-sarea; Gipuzkoako Foru Aldundiaren eskutik (Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua).

Kasu guztietan, udalaz gaineko bide-sistema orokorraren antolamendu egokiarekin lotutako arazoiek justifikatzen dituzte jarduketak horiek.

2.- Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako espazio libre hiritar berriak gauzatzeko erantzukizuna.

Arlo honetan, honako hauei dagozkien betebeharrak bereizi behar dira:

- * Helburu horretara zuzendutako lurak lortzeari dagozkienak: udalak desjabetze bidez lortzea proposatzen da, eta aurreikusitako hirigintza-garapenekin lotuz osatzea, besteak beste, dokumentu honetan (aurreko VI. epigrafeko “1.D” atala) adierazitako terminoetan eta irismenarekin.
- * Aipatutako espazio libre horien urbanizazio-lanak eta egokitze-lanak gauzatzeari dagozkionak: udala.

3.- Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako ekipamenduak gauzatzeko erantzukizuna.

Zehazki, IV. epigrafeko 3. atalean adierazitako ekipamenduak dira. Horiek gauzatzea eta ordaintzea Soralezeko Udalarik dagokio, gai horietan eragindako beste administrazio eskudunek xede horretarako eskain dezaketen lankidetzak kaltetu gabe.

4.- Ibai-ibilguzer lotutako obra hidraulikoak gauzatzeko erantzukizuna.

Obra horiek gai horretan eskumena duen administrazioak (URA. Uraren Euskal Agentzia – Eusko Jaurlaritzak) gauzatu eta ordainduko dituela aurreikusten da. Olaldeko igarobidea eta Gabolatseko zubia gauzatzeko obrak barne hartzen dituzte.



5.- Aurreko V. epigrafean adierazitako eremuetan eta azpieremuetan planteatutako hirigintza-garapenak gauzatzeko erantzukizuna.

Erantzukizun horiek zehazteko, kasu bakoitzean besteak beste dagozkien garapen-planetan eta hirigintzako jarduketa-programetan zehaztutakoa hartuko da kontuan.

Nolanahi ere, esan beharra dago, oro har, garapen horiek erregimen pribatuan egitea aurreikusten den kasu guztietan, proiektatuko diren hirigintza-eskubideen jabeek izango dutela horien erantzukizuna.

Bestalde, garapen horiek erregimen publikoan egingo diren kasuetan, berriz, administrazioak izango du aipatutako erantzukizunen ardura.

6.- Aurreko VI. epigrafean adierazitako hirigintza-proposamenak gauzatzeko erantzukizuna.

Proposamen horiek gauzatzea eta ordaintzea Soralezeko Udalarari dagokio, aurreko ataletan adierazi direnak salbu (Deba ibaiaren gaineko zubiak eta igarobidea...).

Gainera, kontuan hartu behar da, proposamen horien ondorioz eragindako lurraz zuzkidura publikoetara zuzentzen badira (lursailak: Loralde kaleko 2 eta 4; Kalebarrengo 24; Olea Auzoko 2; Atxuri kaleko 21; etab.), zuzkidura horiek VII. epigrafean adierazitako tokiko hirigintza-estandarrei eta, zehazki, bertan aipatzen diren hirigintza-garapenei lotuta ulertu behar direla.

Horregatik, estandar horien alderdi ekonomikoa VII. epigrafe horretan adierazitako terminoetan betetzeak diru-sarrerak dakartzkio udalari, aipatutako lur horiek lortu ahal izateko.

IX.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ETA FINANTZARIOAREN LABURPENA.

Aurreko epigrafeetan adierazitako gogoetak aztertu ondoren, Plan Orokorrean planteatutako proposamenak ekonomikoki bideragarriak direla ondoriozta dezakegu, eta, beraz, aurre egiteko modukoak direla.

Dena den, behin baino gehiagotan adierazi dugun bezala, ondorio hori Plan Orokorrearen esku-hartze maila orokorrari edo egiturazkoari lotuta ulertu behar da. Izan ere, planteatutako proposamenak gauzatzeko aldera, plan hori gerora eta pixkanaka zehaztuz joango gara, garapen-planen eta gauzatzeko-proiektuen bidez (hirigintzako jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak eta urbanizazio-proiektuak, etab.).

Proposamenen esku-hartze maila hori kontuan hartuta, eta aurreko epigrafeetan adierazitakoarekin bat etorruta, egiturazko proposamenen bideragarritasuna lotuta dago, bereziki eta besteak beste, honako hiru elementu hauekin. Alde batetik, eskumeneko erakunde publikoen gaitasunarekin eta erantzukizunekin (Gipuzkoako Foru Aldundia, Uraren Euskal



Agentzia eta Soraluze-Placencia de las Armasko Udala, Eusko Jaurlaritzak bere eskumenekoak diren gaitan izan dezakeen esku-hartzea alde batera utzi gabe). Bestetik, proposamen horietako batzuk (lurrak lortu ahal izateko, edota obrak gauzatu eta ordaindu ahal izateko) lotuta dauden hirigintza-garapenekin. Kasu horretan, garapen horien bideragarritasunak berak frogatzen du proposamen mota horien bideragarritasuna argi eta garbi.

Gainera, V. atalean azaldutako aurreikuspenek ere argi eta garbi erakusten dute planteatutako hirigintza-garapen berrien multzoaren bideragarritasun ekonomikoa. Ondorio horretara iritsi gara, funtsean, orain azalduko ditugun bi premisa hauek kontuan hartuta.

Alde batetik, planteatutako haztatze-koefizienteak zehazteko erabilitako elementu ekonomikoak, era berean aipatutako garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisirako erreferente ere badirenak. Hortaz, elementu zehurrak direla esan dezakegu, higiezin merkatuaren egungo krisialdiari egokitutakoak. Eta horregatik, hain zuzen ere, merkatu horretan gaur egun dagoen egoera baino hobea denean, bideragarritasun hori are gehiago eta argiago berretsiko da.

Bestetik, aipatutako garapenei dagozkien (V. epigrafea) urbanizazio-kargen kostuek izango duten eraginaren inguruko kalkuluek ere adierazi dugun ondorio bera berresten dute, eragin globala izango dutelako eta, Soraluzeko higiezin merkatuaren testuingurua kontuan hartuta, aurre egiteko modukoak direlako.

Horrek guztiak aukera ematen du Plan Orokorraren proposamen honek, egungo egoeran, udalerririk dituen premiei modu egokian erantzuten diela ondorioztatzeko, han aurreikusitako ekintzak errealitate ekonomikora doituta; bai eta jakineko ikuspegi horretatik plan bat ateratzen dela ondorioztatzeko ere.

Dena den, kasu guztietan proiektuaren bideragarritasunak administrazio publiko guztiaren ahalegina eta inplikazio eskatzen duela azpimarratu behar da, eta hori udalak lortu beharrekoa da, proiektuan parte hartzera bultzatuz; aldi bereraren, proiektuak gizartearen gehiengoaren eta eragile pribatuen interesa eta onarpena ere sustatu behar ditu, esku-hartzeek lehendik dauden elementuetan izan dezaketan eraginak kontuan hartzeko eta udalaren proiektua beren proiektua ere badela sentiarazteko.

Donostian, 2017ko otsailean

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko otsaila

3. dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA.

“3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA” dokumentua.



Soraluze
Placencia de las Armas

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.- Dokumentu honen xedea.	1
II.- Dokumentu hau egiteko baldintzatzaileak.....	1
III. Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.	1



I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen helburua dokumentu hau biltzen duen Plan Orokorraren iraunkortasun ekonomikoa eta bertan jaso diren proposamenena adieraztea eta justifikatzea da, Lurzoru eta Birgaitze Legearen testu bateginean urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa, Balorazioen Erregelamenduan, 2011ko urriaren 24koa (3 artikulua), eta 105/2008 Dekretuan, premiazko neurriei buruzkoan ("31.1.f" artikulua), xedatutakoari jarraituz.

II.- DOKUMENTU HAU EGITEKO BALDINTZATZAILEAK.

Dokumentu hau idazteko eta bertan jasotako edukiak zehazteko orduan, erabat erabakigarriak izan dira, besteak beste, bi premisa hauek.

Lehenengoa Plan Orokor honen bidez honako hau lortu nahi izatearekin lotuta dago: aipatutako proposamenak onartu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan planteatutako hirigintza-proposamenen zati garrantzitsu bat osatzea. Horiek guztiak, beraz, plan hau formulatu eta indarrean jarri aurretik jada ofizialak ziren, helburu guztietarako.

Bestalde, plan honetan egin diren proposamenak oso zehatzak izatearekin lotuta dago bigarren premisa (funtsean, "14. Olaldea", "21.1 Txurruka", "25. Kanoiak" eta "1. Hilerri berria" eremuetan eta azpierrezuetan planteatutakoak). Horregatik, hain zuzen ere, dokumentu honek bereziki proposamen horietan jarri du arreta.

III.- PLAN OROKORRAREN ETA BERTAN JASOTAKO PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA.

1.- Sarrera.

2008ko ekainaren 20ko lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateratuak xedatzen duenaren arabera, plangintza orokorraren berezko antolamendu- eta gauzate-aurreikuspenak osatu egin behar dira, aurrerago egingo diren proposamenen iraunkortasun ekonomikoari buruzko azterketa eginez. Azterketa hori, bereziki, honako hau neurtuta egingo da: "*Beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzearen ondorioak jasan dituzten herri-ogasunetan jardun horiek eragindako inpaktua edo sortutako zerbitzu berriak abian jartzeak eta eskaintzeak eragindako inpaktua, eta produkzio erabilereara bideratutako lurzorua nahikoa eta egokia izatea*". Ildo beretik jotzen du 1492/2011 Errege Dekretuak ere.

Helburu hori kontuan hartuta, Plan Orokor honek lurraldearen eta hirigintzaren aldetik bultzatu nahi duen garapen iraunkorrerako ereduaren esparrutik abiatuta ekin behar zaio azterketa ekonomiko horri. Horregatik, azterketa horrek aipatutako ereduaren gizarte- eta ingurumen-ikuspegi osagarri izan behar du.

Horregatik, besteak beste, ondoren azalduko ditugun helburuei eta irizpideei estuki lotuta ulertu behar da azterketa hori:



- * Planteatutako hiri-garapenak justifikatzea. Horretarako, garapen horien nolakotasuna, kopurua, erabilera (etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuak...) eta beste hainbat ezaugarri hartu behar dira kontuan, izaera horretako eskaerei erantzuteko horiek denak zehaztea egokia, beharrezkoa eta aski delako.

- * Hirigintza-eraldaketarako beharrei erantzuteko aproposak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalak babestea eta horien berezko balioak zaintzea.

- * Honako premisa hauetan oinarritutako hirigintza-eredu bat zehaztea:
 - Sortuko den hiri-ingurunearen jarraitutasun fisikoa.
 - Egungo hiri-ingurunea sustatzeko edo birgaitzeko neurrietarako pizgarriak ematea.
 - Gaur egungo hiri-ingurunearen esparruan planteatutako hiri-garapen berriak aurreikustea, lurzoru hiritarrezinei edota naturalei eragin gabe.
 - Hiri-ereduaren eraginkortasun kualitatiboa zein kuantitatiboa bermatzea, baita lurzoruaren okupazioari dagokionez ere.
 - Dagozkien zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak antolatzea, gauzatzea eta mantentzea.
 - Mugikortasun-eredu jakin bat sustatzea, hots, garraio publikoak eta motorrik gabe mugitzeko bitartekoak (oinez eta bizikletaz) protagonismo berezia izango duten edo izan behar duten mugikortasun-eredu bat.
 - Energia berriztagarrien erabilera, eraginkortasun energetikoa, hondakinen ekoizpena murriztea, baliabide naturalak aurrezte, eraikuntza bioklimatikoa sustatzea eta abar bultzatuko dituzten neurriak hartzea.

2.- Plan Orokorreko proposamenak eta berorien beharra, hautemandako eskariei erantzuna emateko.

Planak eragiten dien gaietan hautemandako beharrei erantzutea da plan honen helburu orokorra, berorren zereginarekin bat etorrira.

Horrexegatik, hain zuzen, udalerriko eskariei erantzutea izango da bertan jasotako proposamen multzoaren helburua (besteak beste: hiria berritzea eta birgaitzea; bizitegi-garapenak, industrialak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduenak, espazio libreenak, etab.; lurzoru naturalak eta landa-lurzoruak babestea; komunikazio-sarea; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.); eta horrexegatik, beharrezkotzat jo behar dira, eta justifikatuta daude.

3.- Plan Orokorraren lurralde- eta hirigintza-eredua.

Plan Orokorrean adierazitakoarekin bat etorrira, plan honetan proiektatutako lurralde- eta hirigintza-ereduak honako helburu eta irizpide hauei erantzuten die, besteak beste:

- * Soraluze eta planean egindako proposamenak eskualdean eta udalaz gaindiko ingurunean integratzea.



- * Lehendik dagoen hiri-ingurunea finkatzea, besteak beste, hiri-ingurunearen erabilera eraginkorra eta kualitatiboa sustatzeko komenigarriak direla jotzen diren hiriko zenbait inguru berritzeko eta berronertzeko jarduketak sustatzea kaltetu gabe.
- * Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzak jasotzen zituen proposamen asko finkatzea, etxebizitzaren arloan, jarduera ekonomikoen arloan, zuzkidura publikoen arloan, eta abarretan hautemandako beharrei erantzuteko beharrezkoak diren eta justifikatuta dauden beste batzuk eranstea, eta udalerrian halako esku-hartzea beharrezkoa duten hiriguneak berritzea eta birgaitzea.
- * Oro har udalerria berregokitzea, hautemandako gabeziei erantzuna emateko.
- * Espazio eta elementu natural interesgarriak identifikatzea eta horiek zaindu eta gordetzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea, ingurune natural osoaren balioa eta interes globala berariaz aitortuak izan daitezen; eta, horrez gain, ingurunearen tratamendua zehaztea, aitorpen horrekin bat etorrira.
- * Garraio publikoak eta motorrik gabe mugitzeko bitartekoak protagonista izango dituen mugikortasun- eta garraio-eredu bat bultzatzea.
- * Hiri-zerbitzuen arloan hautemandako beharrei erantzutea, gutxienez, bi ikuspegitatik.

Alde batetik, hautemandako edota sortutako eskaera multzoari erantzuteko beharrezkoak diren azpiegiturak eta instalazioak antolatuko dira. Bestetik, honako neurri hauek sustatuko dira: energia berriztagarriak erabiltzea, eraginkortasun energetikoa, baliabide naturalak aurrezteak, eraikuntza iraunkorra, hiri-hondakin solidoen tratamendua (nagusiki horiek murriztu, berrerabili eta birziklatzea bultzatzeko), etab. Dena den, zenbait unetan, kontu horiek arautzeko neurri espezifikoak Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko proiektuen eta ordenantzen bidez zehaztuko dira.

Neurri horiek guztiak, oro har, esku hartzeko eredu bat ekarriko dute; eredu horrek, hiri-garapenei dagokienez, une honetan dagoen hiri-ingurua hartzen du erreferentzia gisa, eta hiri-ingurune hori sustatzeari eta leheneratzeari nahiz erabilera eraginkorra egiteari lehentasuna ematen dio.

4.- Hirigintzako eraldaketaren beharrak asetzeko proposak ez diren edo beharrezkoak ez diren lur naturalak babestea, eta horien berezko balioak zaintzea.

Adierazitakoarekin bat etorrira, hauxe da Plan Orokor honetan proiektatutako lurralde- eta hirigintza-ereduaren zutabe nagusietako bat: espazio eta elementu natural interesgarriak identifikatzea eta horiek babesteko beharrezko neurriak zehaztea, oro har natura-inguruneak duen balioa eta interesa berariaz aitortzeko testuinguru orokorrean, eta aitorpen horrekin bat datorren ingurunearen tratamendua zehaztea.



5.- Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.

Azaldutakoarekin bat etorrita, Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen azterketa ekonomikoa planak berak lurraldearen eta hirigintzaren aldetik bultzatu nahi duen garapen iraunkorrerako ereduaren esparruan kokatu behar da. Eta, horrexegatik hain zuzen, ebaluazio horrek aipatutako ereduaren alderdi sozialaren eta ingurumenekoaren osagarria izan behar du.

Hori dela eta, azpimarratu behar da orain planteatutako helburua ez dela iraunkortasun ekonomikoaren inguruan modu abstraktuan teorizatzea edo gogoeta egitea, ikuspegi horretatik Plan Orokorak definitzen eta bultzatzen duen lurralde- eta hirigintza-garapenerako eredu zehatz eta espezifikoa ebaluatzea baizik.

Testuinguru horretan eta epigrafe honetako aurreko ataletan aipatutakoak aintzat hartuta, Plan Orokor honen eta egiten dituen proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren justifikazioa ulertzeko, besteak beste, ondoren azaltzen diren alderdi guztiak batera eta modu osagarrian aztertu behar dira:

- * Proposamen horien beharrari buruzko justifikazioa. Horrela, proposamen horien helburua planak eragina izango duen gaietan planteatutako premiei erantzuna ematea denez eta behar bezala justifikatutako premiak direnez, esan daiteke, ondorio gisa eta oro har, Plan Orokor hau eta bertan jasotako proposamenak ekonomiaren ikuspegitik iraunkorrak direla, beharrezkoak diren neurrian.
- * Aurrekoarekin lotuta, proposatu diren bizitegi-garapenen eta jarduera ekonomikoaren garapenen iraunkortasun ekonomikoa gai horietan udalerririk dituen eskariei lotuta ulertu behar da, planaren proiektzio-epean erantzuteko beharrezkoak diren neurrian.

Horrekin bat etorritik, guztira 200 etxebizitza berri inguru aurreikusi dira, eta baita industria-eremuak birgaitzeko eta berritzeko hirigintza-proposamenak ere (Amillaga...), eta hori mota horretako beharrei erantzuteko positiboa eta beharrezkoa da, eta, beraz, ekonomikoki iraunkorra da.

- * Eskari horiei erantzuna emateko aipatutako hiri-ereduaren alde egindako apustuak eragin positiboa du Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoan. Izan ere, horrek guztiak, beste hainbat gauzaren artean, honako ondorio hauek izango ditu:
 - Gaur egungo komunikazio-azpiegiturak (errepideak, bidegorria, oinezkoentzako bideak...) eta hiri-zerbitzuak (ur zikinak, ura, energia elektrikoa...) erabili eta aprobetxatzeari lotutako eraginkortasuna sustatzea.
 - Mota horretako azpiegitura berrien premiak murriztea, planteatutako garapen berriei lotutako eskariei erantzuteko nagusiki lehendik zeudenak birmoldatuz edota hedatuz. Eta horrelako premiak murrizteak mota horretako inbertsio-kostuak gutxitzea ekarriko du, eta, hortaz, ondorio positiboak izango ditu iraunkortasun ekonomikoari begira.



- Mota horretako azpiegituren mantentze-gastuak murriztea, horrek gutxienez bi ondorio positibo ekarriko baititu: alde batetik, azpiegituren neurria eta hedapena murriztea, eta, bestetik, azpiegiturei jarraipen fisikoa ematea; izan ere, gastu bat zein bestea gutxituz gero, eta are gehiago biak batuz gero, mantentze-kostuak murriztu egingo dira.

Kasu honetan ere, murrizketa horrek ondorio positiboak ditu iraunkortasun ekonomikoari dagokionez.

- Aipatutako garapenei zerbitzua ematea garraio publikoaren bidez edota motorrik gabeko bitarteko egokien bidez, nahiz eta aparteko salbuespenen bat edo beste ere izan daitekeen.

Horri dagokionez, lortuko den hiri-ingurunearen jarraitutasuna akuilu edota abantaila argi bat da, erraztu egiten baitu mota horretako zerbitzuak hiri-ingurune osora edo zati handi batera baldintza egokietan zabaltzea. Horrela, izaera horretako helburuei sinesgarritasuna ematen die.

Eta horrek guztiak eragin positiboa du bai planteatutako hiri-garapenaren eta bai sortuko den hiriaren iraunkortasun orokorrean nahiz ekonomikoan.

- * Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoa, “3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren eta finantzarioaren azterketa” dokumentuan justifikatuta dagoena, faktore positiboa da Plan Orokor honi eta egiten dituen proposamenei dagokienez, haien iraunkortasun ekonomikoa ekarriko duelako; hori dela eta, bideragarritasun ekonomikoa iraunkortasun ekonomikoaren adierazgarritzat hartu behar da.
- * Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenei bideragarritasun ekonomikoa, eta baita iraunkortasun ekonomikoa ere, estuki lotuta daude horiek gauzatzeari, ordaintzeari eta mantentze-kostuei dagozkien erantzukizunak zein arduradun publiko eta pribaturi dagozkien egoki zehaztearekin.

Kasu honetan, aipatutako “3.1” dokumentuan adierazitako parametroetan zehaztu dira erantzukizun horiek. Kostu horiek behar bezalako zorrotasunez eta zehaztasunez adierazi dira, proposamen guztiak gauzatuko direla bermatzeaz gain, erantzukizun publikoak eta horien artean udalarenak diren erantzukizunak mugatzeko eta, halaber, proposamenei udaleko “ogasunean” duten eragina ere mugatzeko.

- * Kostu horien zati handi batek justifikazio berezi eta arrazoitua du, Plan Orokor honetan lurraldearen eta hirigintzaren aldetik planteatu eta sustatu den garapenaren iraunkortasun orokorrari dagokionez bederen. Zehazki, kostu horietako batzuk lotuta daude, besteak beste, orain aipatuko ditugun neurriak garatu eta gauzatzearekin:
 - Motorrik gabe mugitzeko bitartekoak (oinez eta bizikletaz egiteko ibilbideak...) eta garraio publikoa antolatzeak eta sustatzeko neurriak.
 - Energia aurrezteko eta eraginkortasuna bultzatzeko neurriak, energia berriztagarriak erabiltzekoak, hiri-hondakinak murrizteko, berrerrabiltzeko eta birziklatzekoak, ura modu eraginkorrean kudeatzekoak, eta abar, bereziki, urbanizazio-lanen inguruko proiektuei eta eraikuntza-proiektuei dagokienez.



Neurri horiek eta antzekoak garestiak dira ekonomikoki, baina, aldi berean, nahitaez gauzatu beharrekoak, lurraldearen eta hirigintzaren aldetik hiri honek behar duen garapenaren iraunkortasun globalaren ikuspegitik.

- * Planteatutako hirigintzako proposamenak eta, zehazki, horiei lotutako zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak gauzatzeko ez dauka kostu ekonomiko berezirik, indarrean dagoen legediaren eskakizunak betetzetik edota, hala egokituz gero, hobetzetik haratago; izan ere, eskakizun horiek estandarrik bete beharra adierazten dute, eta hirigintzako garapenak ezinbesteko kalitate orokorraz gauzatu beharra.

Proposamen horiek ez dakarte ezohiko kosturik, garapenak bereizteari, azpiegiturei edo hiri-zerbitzuei tamaina handiegia emateari eta antzeko beste hainbat ezaugarri lotuta.

Testuinguru horretan, proposamen horiek gauzatzeko ez die eraginpeko administrazioei inbertsio berezirik eskatuko, eta euren ohiko eskuduntza eta betebeharrei lotutakoak baino ez dituzte beteko.

Eta azalpen horiek guztiak, halaber, aipatutako zuzkiduren, azpiegituren, hiri-zerbitzuen eta bestelakoen mantentze-kostuei aplikatu dakizkieke, horiek egiteko ere ez baita aparteko inbertsiorik behar.

- * Garapen horietatik sortuko diren zuzkidurak eta zerbitzu publikoak mantentzeak ez dakar aparteko edota ohiz kanpoko gasturik. Ondorio hori atera dugu, sortuko diren zerbitzu eta zuzkidura horien dimentsioa planteatutako garapen bakoitzari erantzuteko beharrezkoa dena izango dela eta zuhurtziaz jokatu dela kontuan hartuta.

Halaber, kontuan hartu behar dugu garapen horiek ekonomikoki “buruaskiak” direla. Ondorio hori atera dugu, besteak beste, udalak garapen horietatik jasoko dituen diru-sarrerak (uraren, ur zikinen, hondakinen bilketaren eta abarren gaineko zergak) eta Ondasun Higiezinaren Zergaren bidez jasoko dituenak kontuan hartuta.

- * Egindako proposamen berri horiek gauzatzen direnean eta bizilagunak “erabiltzen” hasten direnean (etxebizitzetako bizilagun gisa edo lokal eta pabiloietako langile gisa, etab.), udalaren aldeko diru-sarrerak sortuko dira (tasak, zergak, etab.), eta hori bera ere lagungarri izango da dagozkien gastu publikoak ordaindu ahal izateko.

Horri gehitu behar zaio arrazoizko oreka bat dagoela, batetik, garapen eta diru-sarreraren eta, bestetik, garapen berri horien ondoriozko zuzkidura publiko berrien artean (bideak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.); eta, beraz, hauxe esan dezakegu: kontserbazio- eta mantentze-lanetarako zuzkidura publiko horiek ez dute aparteko gailuzko edo ekonomia- eta finantza-erantzukizunik izango Soralezko Udalarentzat.

- * Aurreko ataletan adierazitako guztiak, osotasunean eta modu osagarrian, Plan Orokor honen eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa justifikatzen du.



Eta azalpen horiek guztiak aplikagarriak dira aurreikusitako garapenetan, eta, zehazki, aipatutako "14. Olaldea", "21.1 Txurruka" eta "25. Kanoiak" eremu eta azpierrezuetan.

Are gehiago, alde batetik, horien gaur egungo egoerari eta, bestetik, horietan planteatu diren antolamendu-proposamen berriei lotutako ezaugarrien eta baldintzatzaileen azterketa konparatua kontuan hartuta, honako bi ondorio hauek azpierrezatu behar dira.

Antolamendu berri horren ondorioz, eremu eta azpierrezu horietan sortuko diren zuzkidura publikoak ez dira modu esanguratsuan gehituko, eta, beraz, lehen ondorioa horrekin lotuta dago. Antolamendu berriak, kasu horietan guztietan, udalak gaur egungoekin batera asimila ditzakeen betebeharr ekonomikoak (zuzkidura horien mantentze-kostuekin lotuta) sortuko dituela esan behar da.

Bestalde, bigarren ondorioari dagokionez, esan behar da eremu eta azpierrezu horietan aurreikusitako hirigintza-garapen berriek (bizitegi izaerakoak gehienak) diru-sarrerara publikoak gehitzea ekarriko dutela, udalaren diru-sarrerak barne. Zehazki, Olaldean, Txurrukan eta Kanoiaren hurrenez hurren aurreikusitako 110, 29 eta 90 etxebizitzek diru-sarrerara arruntak gehituko dituzte, ondasun higiezinaren gaineko zergak (OHZ) eta dagozkien ur zikinen, uraren, hondakinak biltzearen eta abarren tasak direla eta.

Diru-sarrerara horiek aski dira eremu eta azpierrezu horietan sortuko diren zuzkidura publikoen mantentze-kostuei aurre egiteko; kostu horiek, batez beste, urteko 18.000 €-koak izango direla kalkulatu da (aurreikusitako urbanizazio-lanak materialki gauzatzeari dagokion kostuaren % 1en baliokidea litzateke).

Gainera, diru-sarrerara horiei beste batzuk gehitu behar zaizkie (espezifikokoak edo unean unekoak direnak, baina ez horregatik garrantzi gutxiagokoak); diru-sarrerara horiek ondorengo gaiekin lotutakoak dira. Alde batetik, udalari legez utzitakoari dagokion eraikigarritasun haztatuaren % 15eko balio ekonomikoarekin lotutako diru-sarrerak, halakorik dagoen kasuetan. Bestetik, eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergari (EIOZ) eta antzekoei lotutako diru-sarrerak; aurreikusitako obren kostuaren % 5en baliokidea litzateke.

- * Horrela, gainera, zuzkidura publikoen proposamen horien bidez (Loralde kalea, 2 eta 4 zk.; Kalebarren 24; Olea Auzoa 8; F.1. Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globala; Atxuri kalea 21; "1. Hilerri berria" eremua), udalak bere eskumenekoak diren erantzukizunei eta betebeharreri erantzuna ematen die.

Dena den, zenbait salbuespen kaltetu gabe ("1. Hilerri berria" eremua, etab.), kasu horietako askotan, eragindako lurra lortzeari lotutako ondorio ekonomikoak, neurri handi batean, konpentsatuta daudela ulertu behar da, hirigintza-garapenen esparruan, eragindako lur horien hirigintza-eskubideen hartzekoduna udala baita eta izango baita, halakorik dagoen kasuetan.

Gainera, zuzkidura horien guztien ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, horien mantentze-kostuak (urteko 10.000 €-koa izango dela kalkulatu da) zentzuzkoak eta Soralueko Udalak bere gain har ditzakeenak dira, eta ez diote karga berezirik sortzen.



- * Antzekoa adierazi behar da obra publikoen gauzatze-proposamenei dagokienez ere ("9.1" azpierenuan aurreikusitako urbanizazioa eta eraikuntza; Olaldeako igarobidea eta Gabolatseko zubia, Deba ibaiaren gainean; Baltegiatako zubia, ibai horren beraren gainean).

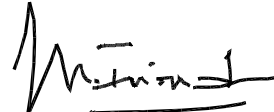
Donostian, 2017ko otsailean



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO



HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko otsaila

3. dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA.

“3.3. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua.



Soraluze
Placencia de las Armas

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.- Dokumentu honen xedea.	1
II.- Planteatu diren hirigintza-proposamenen programazioa.	1
III.- Beste hirigintza-proiektu eta eraikuntza-proiektu batzuk programatzeko eta formulatzeko irizpideak.	4



I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honek bi helburu ditu funtsean.

Plan Orokor honetan planteatutako antolamendu-proposamenei dagokienez, aurreikusi diren garapen- eta gauzatze-programazioak azaltzea da lehenengo helburua.

Eta bigarren helburua, berriz, antolamendu-proposamen horien erantzukizun finantzarioak edota inbertsio publiko eta pribatuak azaltzea da.

II.- PLANTEATU DIREN HIRIGINTZA-PROPOSAMENEN PROGRAMAZIOA.

1.- Planteatu diren proposamen eta hirigintza-garapen garrantzitsuenen zerrenda.

Hauxe da garapen eta proposamen horien zerrenda:

A.- Hirigintza-garapenak.

- * "2. Amillaga" eremuan aurreikusten den industria-garapena.
- * "14. Olaldea" eremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.
- * "19. Txurrukena Behekoa" eremuko "a.2.1/19 lursailean aurreikusten den bizitegi-garapena.
- * "21.1 Txurruka" azpieremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.
- * "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan aurreikusten den bizitegi- eta ekipamendu-garapena.
- * "25. Kanoiak" eremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.
- * 26. eremuko "a.21/26" lursailean aurreikusten den bizitegi-garapena.

B.- Zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko proposamenak.

Zuzkidura-proposamen horiek, zehazki, honako lur eta lursail hauetan eragiten dute:

- * Loralde kalean kokatutako lursailak (2 eta 4 zenbakiak), "7. Loralde" eremukoak.
- * Kalebarren 24 kalean kokatutako lursaila, "9. Erregetxe" eremukoak.
- * Olea Auzoko 2 zenbakian kokatutako lursaila, "15. Olea" eremukoak.
- * "F.1. Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globalean txertatutako lurak, "15. Olea" eremukoak.
- * Atxuri kaleko 21 zenbakian kokatutako lursaila, "23. Atxuri-Errabala" eremukoak.
- * Errabal kalean kokatutako lursailak (25 eta 27 zenbakiak), "23. Atxuri-Errabala" eremukoak.
- * "LHE 1. Hilerri berria" eremua, osotasunean hartuta.

Proposamen horietako batzuk gauzatzeko, ezinbestekoa da aurrez lehendik dauden eraikinak eskuratzea eta eraistea.

C.- Obra publikoak gauzatzeko proposamenak.

Hauxe da, zehatz-mehatz, proposamen horien zerrenda:

- * "9.1" azpieremuan aurreikusita dauden urbanizazio- eta eraikuntza-lan publikoak.
- * Olaldeako igarobidea, Deba ibaiaren gainean.
- * Gabolatseko zubia, Deba ibaiaren gainean.
- * Baltegiatiko zubia, Deba ibaiaren gainean.



2.- Proposatutako garapenen eta proposamenen programazio-irizpideak. Gaur egungo egoera eta etorkizunerako aurreikuspenak.

2.1.- Planteatutako proposamenen programazio-irizpide nagusia.

Plan Orokorren programazio epea, oro har, zortzi urte inguruko da.

2.2.- Hirigintza-garapenen programazio-irizpideak.

A.- "2. Amillaga" eremuan aurreikusten den industria-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da.

Horretarako, eremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitea proposatzen da, plana indarrean jarri ondorengo lehenengo lau urtean berorren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

Osagarri gisa, Plan Bereziak bertan planteatuko den antolamendua gauzatzeko programazio-irizpideak zehaztuko ditu, helburu horretarako beharrezkoak diren hirigintza-proiektu eta -dokumentuak egitearekin eta onartzearekin lotutakoak barne.

B.- "14. Olaldea" eremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da.

Horretarako, eremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitea proposatzen da, plana indarrean jarri ondorengo lehenengo lau urtean berorren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

Osagarri gisa, Plan Bereziak bertan planteatuko den antolamendua gauzatzeko programazio-irizpideak zehaztuko ditu, helburu horretarako beharrezkoak diren hirigintza-proiektu eta -dokumentuak egitearekin eta onartzearekin lotutakoak barne.

C.- "19. Txurrukena Behekoa" eremuko "a.2.1/19 lursailean aurreikusten den bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da, dokumentu honetan jasota dauden programazio-irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- "21.1 Txurruka" azpieremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da, dokumentu honetan jasota dauden programazio-irizpide orokorrekin bat etorrira.

Garapen hau bide publikoetatik nahiz pribatuetatik kudeatu eta gaitu daiteke.

E.- "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan aurreikusten den bizitegi- eta ekipamendu-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da.

Horretarako, eremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitea proposatzen da, plana indarrean jarri ondorengo lehenengo lau urtean berorren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

Osagarri gisa, Plan Bereziak planteatuko den antolamendua gauzatzeko programazio-irizpideak zehaztuko ditu, helburu horretarako beharrezkoak diren hirigintza-proiektu eta -dokumentuak egitearekin eta onartzearekin lotutakoak barne.



F.- "25. Kanoiak" eremuan aurreikusten den bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Hirigintzako Jarduketa Programa; gauzatze-unitatearen berdinbanaketa-proiektua eta urbanizazio-proiektua; etab.) programazioan aurreikusitakoa betetzen dela bermatzeko moduan egingo eta izapidetuko dira.

Helburu horretarako, Plan Orokor hau indarrean jarri ondorengo lehenengo bi urtean sustatuko da Hirigintzako Jarduketa Programa. Aldi berean, programa horrek zehaztuko ditu, hain zuzen, berdinbanaketa-proiektuei, urbanizazio-proiektuei eta abarri dagozkien programazio-irizpideak.

Programak, bere egitekoa betez, dagozkion gauzatze-unitatea mugatuko du, eta berorren jarduketa-sistema zehaztuko du.

G.- 26. eremuko "a.21/26" lursailean aurreikusten den bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatuko dela aurreikusten da, dokumentu honetan jasota dauden programazio-irizpide orokorrek bat etorrira.

2.3.- Beste hirigintza-proposamen batzuen edota aurrekoen osagarri diren proposamenen programazio-irizpideak.

A.- Zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko proposamenak.

Zehazki, aurreko "1.B" atalean adierazi diren lurzoruetan eta lursailetan planteatuko proposamenak dira.

Adierazitakoarekin bat etorrira, proposamen horiek titulartasun pribatuko lurzoruetan eragiten dutenean betiere, udalak desjabetze bidez esku hartzea aurreikusten da, lur horiek lortu ahal izateko. Eta hori guztia, hala dagozkionean hirigintza-garapenen esparruan eragindako lurzoru horien hirigintza-eskubideen jabetzat erakunde hori hartzea kaltetu gabe.

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan, proposamen horiek gauzatzea eta dagozkion desjabetze-proiektuak formulatzea proposatu da.

Eta, are zehazkiago, proiektuak baldintza egokietan gauzatzea eta formulatzea aurreikusten da, plan honen proiektzioaren denbora-mugan beroriek gauzatzeko erantzukizunak (erantzukizun ekonomikoak barne hartuta) modu egokian banatuz, zehazki.

Modu osagarrian eta duen berezitasuna kontuan hartuta, proposamen horietatik guztietatik arreta berezia merezi du "1. Hilerri berria" eremuan planteatutakoak, eremu hori osotasunean hartuta. Proposamen hori garatzeko eta gauzatzeko, berorren antolamendua zehaztuko duen Plan Berezia formulatu eta onartu behar da. Plan hori honako Plan Orokor hau indarrean jarri eta lehenengo lau urtean formulatuko eta onartuko dela aurreikusten da. Horrez gain, Plan Berezi horrek bertan planteatuko den antolamendua gauzatzeko programazio-irizpideak zehaztu behar ditu, eremuan dauden titulartasun pribatuko lurzoruen desjabetzeari dagozkionak barne hartuta.



B.- Obra publikoak gauzatzeko proposamenak.

Zehazki, aurreko “1.C” atalean adierazi diren lurzoruetan eta lursailetan planteatuko proposamenak dira.

Proposamen horiek Plan Orokor honen proiektioaren denbora-mugan gauzatzea proposatu da, dagozkien proiektuak aurrez formulatuta, betiere.

Eta, are zehazkiago, proiektuak baldintza egokietan gauzatzea eta formulatzea aurreikusten da, plan honen proiektioaren denbora-mugan beroriek gauzatzeko erantzukizunak (erantzukizun ekonomikoak barne hartuta) modu egokian banatuz, zehazki.

Dena den, kasu batzuetan lan horiek gauzatzeko erantzukizunak udalarenak ez direnez (URA, Aldundia...), eragindako erakundeek gai horren inguruan hartuko dituzten erabakiak kontuan hartu beharko dira.

III.- **BESTE HIRIGINTZA-PROIEKTU ETA ERAIKUNTZA-PROIEKTU BATZUK PROGRAMATZEKO ETA FORMULATZEKO IRIZPIDEAK.**

1.- **Epigrafe honetan aztergai izango diren hirigintza- eta eraikuntza-proiektuen zerrenda.**

Hauek dira aipatutako programazio-irizpide horiek zehazteko garrantzitsuak diren proiektuak:

- * Jarduketa integratuko eremuetan egingo diren Hirigintzako Jarduketa Programak.
- * Berdinbanaketa-proiektuak (birpartzelazioa, etab.).
- * Urbanizazio-lanak egiteko proiektuak, mota guztietakoak.
- * Jarduketa bakoitzerako eraikuntza- eta gauzatze-proiektuak.

2.- **Hirigintzako Jarduketa Programak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.**

Aipatutako Hirigintzako Jarduketa Programa horiek egin eta udalaren aurrean aurkezteko, honako irizpide hauek bete beharko dira:

- A.- Dagokion antolamendu xehatua, eta, hala badagokio, egiturazko antolamendua zehazterakoan hirigintza-plangintzak zehaztuko dituen irizpideen arabera egin eta aurkeztu beharko dira –programazio-irizpideak ere kontuan hartuta–, indarrean dagoen hirigintza-legediak xedatutakoa betez.
- B.- Aipatutako plangintza horrek dagozkion programazio-irizpiderik zehazten ez duen kasuetan, gehienez ere bi urteko (2) epea izango da programa horiek egiteko eta udalaren aurrean aurkezteko, hura behin betiko onartzen denetik kontaktzen hasita.
- Nolanahi ere, horretarako, kontuan hartu beharko dira jarduketa-sistema bakoitzaren berezitasunak (hala nola, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 160. artikuluan adostasun-sistamarako ezarrita daudenak).



3.- Berdinbanaketa-programak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.

Aipatutako berdinbanaketa-programa horiek egin eta udalaren aurrean aurkezteko, honako irizpidea hauek bete beharko dira:

- A.- Jarduketa integratuen barruko gauzatze-unitateetan sustatuko diren berdinbanaketa-proiektuak egiteko eta udalaren aurrean aurkezteko epeak: dagozkien Hirigintzako Jarduketa Programek zehazten dituztenak.
- B.- Programa horiek aipatutako epeak zehazten ez dituzten kasuetan, mugatutako gauzatze-unitateen berdinbanaketa-proiektuak gehienez ere urtebeteko epean aurkeztu beharko dira udalaren aurrean, dagokion programa behin betiko onartzen denetik kontaktzen hasita.

4.- Urbanizazio-lanen inguruko proiektuak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.

Hirigintza-plangintzan zehaztutako proposamenak gauzatzeko egin beharko diren urbanizazio-lanen inguruko proiektuak egin eta udalaren aurrean aurkezteko, honako irizpide hauek bete beharko dira, besteak beste:

- A.- Hirigintza-plangintzan egindako proposamenen ondoriozko jarduketa isolatuen eta hornidura-jarduketan testuinguruan sustatuko diren urbanizazio-lanen inguruko proiektuak egiteko eta udalaren aurrean aurkezteko epeak, eta dagozkien obrei ekiteko epea: lau (4) urte, dagokion antolamendu xehatua onartzen den unetik kontaktzen hasita.

Epe hori bete egin beharko da, bai aipatutako proiektuak dagozkien eraikuntza-proiektuekin batera egin behar diren kasuetan, bai eta modu autonomoan eta berezita egin behar diren kasuetan ere.

- B.- Jarduketa integratuen testuinguruan sustatu beharreko urbanizazio-lanen inguruko proiektuak egin eta udalaren aurrean aurkezteko epeak: dagozkien Hirigintzako Jarduketa Programek zehazten dituztenak.
- C.- Plan Orokorraren garapenean sustatuko den plangintzak aurretik aipatutako irizpide horiek egokitu edo osatu ahal izango ditu. Nolanahi ere, plangintzan xedatutakoa bete beharko da.

5.- Eraikuntza-proiektuak formulatzeko eta programatzeko irizpideak, eta dagozkien obrak edo jarduketak gauzatzeari buruzkoak.

Eraikitze eta obrak hasi eta amaitzeko udal-lizentziak eskatzeko jarduketek esku hartzeko irizpide hauek bete beharko dituzte:

- A.- Jarduketa integratuko esparruetan edota gauzatze-unitateen barruan sartuta ez dauden lursail eraikigarrietan proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko epea: lau (4) urte, dagokion antolamendu xehatua onartzen denetik kontaktzen hasita.



- B.- Jardueta integratuen xede diren esparruen barruan sartuta ez dauden gauzatze-unitateetako lursail eraikigarrietan eraikitzeko lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko epea: bi (2) urte, irabazien eta kargen berdinbanaketa-proiektua onartzen den unetik kontatzen hasita.
- C.- Jardueta integratuetara bideratutako esparruen barruko gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrietan, lizentziak eskatzeko eta eraikitzen hasteko epeak kasu bakoitzerako Hirigintzako Jardueta Programak zehazten dituenak izango dira.
- Programa horrek inolako eperik zehazten ez duen kasuetan, aurretiko B atalean adierazitakoak aplikatuko dira.
- D.- Industriara bideratutako lursailetan, unean uneko egoera ekonomikora eta enpresa-egoerara egokituko dira epeak.
- E.- Epeak alde aurretik zehaztuta ez dauden kasuetan, proiektatutako eraikuntza-lanak hasteko epea, lanak eteteko gehienezko epea eta amaitzekoa udal-lizentzia jasotzen den unean bertan zehaztuko dira.
- F.- Plan Orokorraren garapenean sustatuko den plangintzak aurretik aipatutako irizpideak egokitu edo osatu ahal izango ditu. Nolanahi ere, plangintzan xedatutakoa bete beharko da.

Donostian, 2017ko otsailean

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO

