



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

IV. liburua

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA” dokumentua.

“3.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA”
dokumentua.

“3.2. EKONOMIA-IRAUNKORTASUNEKO MEMORIA” dokumentua.

“3.3. JARDUKETA PROGRAMA” dokumentua



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

3. Dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.



TALDE IDAZLARIA:

ZUZENDARITZA:

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

IDAZLARIAK:

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

KOLABORATZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Igor Martín Molina, BUPetako ingeniaria
- Garo Azkue San Emeterio, BUPetako ingeniaria
Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa
Madalen Gonzalez Bereziartua, arkitektoa
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria Jose Fernandez Calonge, delineazioa eta edizioa

GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA

Maria José Begiristain Zabalo, udal-idazkaria.
Iñaki Mendizabal, udal-arkitektoa.
Udal Zerbitzuak, oro har.



AURKIBIDE OROKORRA

1. Dokumentua. MEMORIA

- 1.1. Dokumentua. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.2. Dokumentua. GEHIENEO ETA GUTXIENEO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3. Dokumentua. INGURUMEN IRAUNKORTASUNEN TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA.
Azterketa akustikoa, jasangarritasun energetikoaren azterketa, nekazaritza-sektorearen eraginaren ebaluatzeko azterketa eta klima-aldaketaren ikuspegitik HAPOri buruzko ebaluazioa hartzen ditu.
- 1.4. Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5. Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

2. Dokumentua. HIRIGINTZA ARAUAK.

- 2.1. Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK.
- 2.2. Dokumentua. HIRIGINTZA EREMUEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK.
- 2.3. Dokumentua. KATALOGOA.

3. Dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

- 3.1. Dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
- 3.2. Dokumentua. EKONOMIA-IRAUNKORTASUNEN MEMORIA.
- 3.3. Dokumentua. JARDUKETA PROGRAMA.

4. Dokumentua. PLANOAK

5. Dokumentua. EGIKARITZE-LABURPENA





3. Dokumentua.
AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.
"3.1. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA" dokumentua.



AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.-	Dokumentu honen xedea.	1
II.-	Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak.	1
III.-	Erabileren haztapan-koefizienteak.	4
IV.-	Plan Orokorrean planteatutako egiturazko proposamen berrien ebaluazio ekonomikoa. ...	10
V.-	Planteatutako hirigintza-garapen berrien bideragarritasunaren azterketa.	13
VI.-	Beste hirigintza-proposamen batzuei lotutako kostu ekonomikoak.	22
VII.-	Tokiko hirigintza-estandarrak eta horiek antolatzea eta egikaritzea. Hirigintza-eskubideen titularren betebeharrak betetzea.	23
VIII.-	Planteatutako proposamenak egikaritzean eragina jaso duten agente publiko eta pribatuen inbertsio-erantzukizunak.	25
IX.-	Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren laburpena.	27

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoarekin bat etorritz (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 Orokorraren 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 PREMISA 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 Orokorraren ondorengo garapen-faseetan eta proposamenak gauzatzekoan horixe egiten jarraitu beharko da, zehazki, berorren garapenean sustatuko diren plangintza xehatuaren, hirigintzako jarduketaren programen, urbanizazio- eta berdinbanatze-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, berdinbanatze-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.

Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bateratuak, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartutakoak (2011ko urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartutako balorazioen araudiarekin osatutakoa), eta bertan egindako proposamenek berregokitze garrantzitsua ekarri dute, bai lurra balioesteko irizpideei dagokienez, bai jabetza-eskubideari berari eta horren edukiari dagokionez ere.

Xedapen horien arabera, balorazio hori zuzenean eta estuki lotuta dago landa-lurzoruaren egoeran zein lurzoru urbanizatuaren egoeran planteatutako garapenak eragindako lurren integrazioarekin, horren inguruan haietan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Testuinguru horretan, orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, hirigintza-erakigarritasuna balioespen-erreferentea da lurzoru urbanizatuaren egoeran dauden lurren kasuan (eta kudeaketa pribatuko edo birpartzelazioko erregimenean egikaritu behar direnetan), 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-eraikigarritasuna 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 lurrak 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 lurrak integratzeak kasu horretan duen garrantzia zalantzan jartzea ere, bereziki lur horiek balioesteari dagokionez.

Ikuspegi horretatik aztertuta, planteamendu hori parekagarria da eraginpean dauden lurrak lurzoru urbanizatuan integratzea eramango duen lan-hipotesiarekin, eta ondorio horietarako bakarrik. Eta, horrexegatik hain zuzen ere, horretarako baldintzak betetzen dituzten lurrak landa-lurzoruaren egoeran integratzea baino garestiagoa da prozesu hori. Horregatik, orain planteatutako hirigintza-antolamenduko proposamenak garatu eta egikaritzeko ondorengo faseetan, hartu beharreko erabakiak hartzen doazen heinean, egikaritze-unitateetan esku hartzeko erabili beharko den jarduketa-sistemarekin zerikusia dutenak barne, ebaluazio ekonomiko horretan sakontzen jarraitu beharko da, lurrei duten kokapenaren (landatarra edo urbanizatu) arabera balioa zehaztuz, planteatutako garapenak berdinbanatze-erregimenari atxikitzearen ondoriozko eraginak kontuan hartzearen kalterik 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 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 araberakoa izango da. Eta udala izango da horien buru.

III.- ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

1.- Sarrera.

Antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoaren esparruan, batez ere egiturazko proposamenen kasuan, haztapen-koefizienteak zehaztu dira; koefiziente horiek antolatuta dagoen babes-erregimen, tipologia eta erabilera bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioen zerrenda 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, berdinbanatze-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 espezifikoak.

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 bateratua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa.
- * Lurzoru Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24koa (1492/2011 Errege Dekretua).
- * Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, 2008ko azaroaren 28ko Legeak aldatzen duena, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetzari dagokionez.

- * Etxebizitza babestuen arloko indarreko araudia:
 - Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, ekainaren 18koa.
 - 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
 - Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinuari buruzko Ordenantza, 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bitartez onartutakoa.
 - 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

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 karratuko.
- Sb: kontuan hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntzako metro karratuaren salmentabalia, amaitutako produktu higiezina erreferentetzat hartuta.
- K: gastu orokor guztien haztapen-koefizientea, finantzaketa-, 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 gutxienekoraino murriztu daiteke (familia bateko etxebizitzak eraikitzen zuzendutako lursail urbanizatuak, higiezinaren dinamika eskaseko udalerrietan, gehieneko salmentabaliok finkatzen dituen babes-erregimenaren pean dauden etxebizitzak, industria-pabiloiak 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, higiezinaren dinamika 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 gainean duen eragin-balioa etxebizitza eta eranskin horien legez 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.

Babes publikoko etxebizitzetara aplikatu beharreko prezioei, Urretxuko etxebizitzaren merkatuari eta Plan Orokorraren helburuei erreparatuta, lurzoru urbanizatuaren honako balio hauek ezarri dira:

A.- Babes sozialeko (garai bateko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren -BOE- antzeko modalitatean) bizitegi-erabileren eraikigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

* Oinarrizko salmenta-prezioa:	1.576,40 €/m ² (erab.).
* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,33)	67,50 m ² (erab.)/etxeb.
* Batez besteko salmenta-balioa:	1.330,13 €/m ² (s).
* Salmenta-balioa guztira:	119.712,70 €.
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 20):	266,03 €/m ² (s).

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

* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,33):	67,50 m ² (erab.)/etxeb.
* Batez besteko salmenta-balioa:	
- Posible den maximoa (lege-irizpideen arabera):	2.216,87 €/m ² (t).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	1.600,00 €/m ² (s).
* Salmenta-prezioa guztira:	
- Posible den maximoa (lege-irizpideen arabera):	199.518,30 €.
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	144.000,00 €.
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (plan honetan aurreikusitako salmenta-balioaren % 25):	400,00 €/m ² (s).



- C.- Sustapen libreko etxebizitzetara zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:
 - Azalera guztira: 90 m²(s)/etxeb.
 - Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,33): 67,50 m²(erab.)/etxeb.
 - * Salmenta-prezioa guztira: 180.000 €/etxeb.
 - * Batez besteko salmenta-balioa: 2.000 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua: 900 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
[(2.000 / 1,40) - 900]: 528,57 €/m²(s).
- D.- Hirugarren sektorera zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Salmenta-prezioa: 800 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua (Ek): 400 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
[(800 / 1,40) - 400]: 171,43 €/m²(s).
- D.- Industria-erabilerara zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Salmenta-prezioa: 900 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua (Ek): 400 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
[(900 / 1,40) - 400]: 242,86 €/m²(s).
- F.- Ekipamendu pribatura (edozein motatakoa) zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Salmenta-prezioa: 900,00 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua: 500,00 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eragin-balioa:
[900 €/m²(s) : 1,50] - 500 €/m²(s) = 100,00 €/m²(s).
- G.- Etxebizitza babestuekin (sozialak edo erregimen orokorrekoak eta tasatuak) lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa.
- * Oinarrizko salmenta-prezioa: 630,56 €/m²(erab.).
 - * Oinarrizko salmenta-prezioa (konbertsio-indizea: 1,20): 525,46 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa
(salmenta-prezioaren % 20): 105,09 €/m²(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.- Haztapan- edo homogeneizazio-koefizienteak ezartzeko erabilera bereizgarria.

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

Horretarako, erabilera bereizgarritzat edo erreferentetzat erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzari (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-modalitatearen berdintsua) dagokiona hartzea komeni dela erabaki da, ondoren azaltzen diren arrazoiak kontuan hartuta.

Lehenik eta behin, erabilera horri dagokion lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak Plan Orokor honetarako nahiz bere garapenean egingo diren proiektuetarako ere balioko duen patroi bati erantzuten diolako; proiektu horien barruan sartuko dira berdinbanatze-proiektuak, baldin eta haztapan-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, etxebizitza-mota horren salmenta-prezioari eta, horren ondorioz, baita haren gaineko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioari ere, dagokien aldizkako eguneratzea aplikatzen zaie. Modu horretan, 1,00 koefizienteari lotutako eragin-balioaren aldizkako eguneratzeak gainerako erabilera haztatuei dagokien eragin-balioaren eguneratzea ere badakar, hala ere nahikoa ez izatea baztertu gabe.

3.- Erabileren haztapan-koefizienteen proposamena.

Urretxuko hiri-ingurune osorako proposatutako erabileren haztapan-koefizienteak azalduko dira ondoren, hain zuen ere, 2. atalean adierazitako irizpide orokorrak aplikatzearen ondoriozkoak, egindako estimazioetatik ateratzen denetik doitu:



ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORU URBANIZATUAREN GUTXI GORABEHERAKO ERAGIN-BALIOA -€/m ² (t)-	PROPOSATUTAKO HAZTAPEN- KOEFIKIENTEA
Etxebizitza		
Etxeb. soziala (erregimen orokorreko BOE)	266,03	1,00
Erreg. bereziko etxeb. tasatu autonomikoa - udalekoa	400,00	1,50
Sustapen librea	528,57	2,00
Hirugarren sektorea	171,43	0,65
Industria	242,86	0,90
Ekipamendu pribatua	100,00	0,40
Aparkalekua – Erantsiak		
Etxebizitza babestuak.	105,09	0,40
Sustapen librekoak.	114,29	0,45

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.

Honako hauek dira irizpide horietako batzuk:

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

Horrexegatik, hain zuzen, koefiziente horiek dagokien hiri-inguruneke zati jakin baten edo batzuen hirigintza-errealitateari eta errealitate ekonomikoari ez diotela erantzuten ikusten bada eta hori arrazoitzen bada, koefizienteak errealitate horretara egokitu behar 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, berdinbanatze-tresnen testuinguruan, eragindako eremuen ezaugarri eta baldintza zehatzetara egokitu ahal izango dira, beharrezkoa denean.

- * Halaber, antolamendu xehatuko dokumentuak (plan bereziak edo partzialak) 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. Halaber, kasu horietan ere, aipaturiko koefizienteak bere kasuan sustatu behar diren berdinbanatze-proiektuen testuinguruan birdoitu edo eguneratu ahal izango dira.
- * Bizitegi-garapenei dagokienez:
 - Babestutako etxebizitzekin lotutakoetan (babes sozialeko 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 karratuen batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioan ere.
- * Industria-garapenei dagokienez, aipatutako koefizienteak lokal edo pabiloien 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 pabiloien metro karratuaren batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioan ere.
- * Era berean, berdinbanatze-tresna horiek lantzea eta izapidetzea eskatzen ez denean, eta legez hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzaren kontzeptupean zehaztutako eraikigarritasun-ehunekoa udalari doan eman 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 merkatuaren eta eraikuntzaren etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta.

Hain zuzen ere, Plan honetan ezarritako koefiziente orokorrak berrikusi eta/edo eguneratuko dira udalak erabakitzen duenean eta, bereziki, ekonomia-, higiezin- eta hirigintza-egoeraren aldaketa eta alterazioek aholkatzen dutenean, indarreko koefizienteak egoera berrira ez egokitzearen kalterik gabe.

Bestalde, kasu eta une bakoitzean egokitzen 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 eguneratu edota egokituko diren kasu guztietan, baita espresuki azaldutako kasuetan ere, gai horren inguruan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera jardun beharko da.

Irizpide horiekin bat etorriz, eguneratze edota egokitzapen horiek antolamendu xehatuaren zehaztapen edota doikuntzari lotuta proposatu beharko dira, edo berdinbanatze-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, Ibarako udalerraren egiturazko antolamendua zehazten du, besteak beste, udalerriko sistema orokorren sareek osatzen dutena.

Egitura eta sare horiek, neurri handi batean, gauzatu 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 gauzatzea balioesteko eta finantzatzeko jarraibideak ere adierazten dira.

1.- Espazio libreen sistema orokorra.

Plan honetan antolatutako espazio libreen sistema orokorra gaur egun titulartasun publikokoak eta pribatukoak diren lurrek osatzen dute.

Plan honek udalak lur horiek guztiak bereganatzea aurreikusten du. Gaur egun jabetza pribatukoak diren arren, hirigintza-jomuga horren xede dira, jarduketa integratuetan, horien erosketan edo desjabetzean sartuta.

50.351 m²-ko azalera duela kalkulatu da. Bat datoz 2.576 m² inguruko "Matxinportako triangeluarekin"; Santa Barbaran indibiso egoeran dagoen eta zati bat dagoeneko udalarena den 1.906 m² inguruko partzela batekin; eta Santakutzen dagoen 45.869 m² inguruko azalera batekin. Azken bi horiek bat datoz landako espazio libreen sistema orokorrarekin.

Horietako lehena Altamira-Santa Barbara azpieremuan proiektatutako hirigintza-garapen berrian dago sartuta, eraginpeko jabeen artean bertan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketaren ondorioetarako hura zenbatzea eskatzen duten baldintzetan. Azken batean, jabetza pribatuko lurrak azpieremua egikaritzeko esparruan eskuratuko ditu udalak.

Bigarrena eta hirugarrena, bestalde, bat datoz Santa barbarako landako espazio libreen sistema orokorrean sartutako indibiso egoerako partzelako lurrak eta landako espazio libreen sistema orokor gisa sailkatutako Santakutzen mugatutako partzelarekin erabat bereganatzeko udalak egin lezakeen desjabetze bidezko esku-hartzearekin.

Halaber, udalari dagokio espazio libre horietako esku-hartzea ordaintzea eta egikaritzea, bereziki "Matxinportako triangeluan", Santa Barbaran eta Santakutzen egitea egokizat jotzen den esku-hartzeetan. Ekintza horiek egikaritzearen kostua 120.000 euro, 100.000 euro eta 60.000 eurokoa izango dela kalkulatu da, hurrenez hurren.

2.- Bide- eta komunikazio-sarea.

Udalerriko bide-sare orokorra, Plan Orokor honetan identifikatuta dagoena, eginda dago zatirik handienez, salbuespen berezi batekin: Aparizio ondoan dagoen eta errepedeen foru-sareari dagokion hegoaldeko bide-loturaren birmoldaketa.

Plan Orokorreko proposamenaren arabera, jarduketa horren kostu ekonomikoa 500.000 eurokoa dela kalkulatu da. Kostu horretan sartzen dira proiektatutako biribilgune berria eta lehendik dagoen bide-sarean egin beharreko birdoitzeak, dagokion proiektua formulatzeko esparruan zehaztasunez eta behin betiko zehazten denaren kalterik gabe.



Esku-hartze hori egiturazko bidea eta bidegorria birmoldatzeko garrantzi txikiagoko beste obra batzuekin osatuko da.

Bestalde, Gipuzkoako bidegorri-sarea egikarituko da indarreko Lurralde Arloko Planean kontu horren inguruan aurreikusitakoaren arabera.

3.- Ekipamenduak

Ez da antolatuko egitura-izaerako edo izaera orokorreko (sistema orokorra) ekipamendurik.

Bestalde, zenbait ekipamenduren eraikigarritasun fisikoa handitzeko aukera planteatu da, bai eta ekipamendu bidez lokal eta eraikin berriak okupatzeko aurreikuspena ere. Dena den, a priori, ez da jakineko ekintzarik formulatu gai horretan, lehendik abian direnak alde batera utzita.

4.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak

Lehendik dauden azpiegiturak finkatu egin dira. Dena den, haiek hobetzea eta optimizatzea proposatzen da, bereziki argiteria publikoaren eraginkortasunari dagokionez, Ekoscan ziurtagiria duen udalak sustatutako ekintzei jarraitutasuna emanaz.

5.- Ibai-ibilguri lotutako obra hidraulikoak.

Urola ibaiaren ezker aldean jarduketa-proposamena planteatzen da "2.2 Rodriguez" azpieroan, ibaiertzeko pasealekuari jarraitutasun hobea emanaz eta eraikinak handik atzeratuz. Jarduketa hori azpieroan egikaritzean garatu beharreko urbanizazioari dagokio.

Aurreko proposamena ibaiertzen ingurumena hobetzeko beste batzuekin osatuko da, bai hiri-ingurunean nahiz landa-ingurunean.

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, (hainbat ikuspegitatik aztertuta: teknikoak, ekonomikoak...) gauzatzeko modukoa izatea, eta gauzatzeko 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 garatuz 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, azterketa horrek, premisa orokor horiei erantzuteaz gain, epigrafe honetako hurrengo atalean azaltzen diren irizpide orokorrei ere erantzuten die.

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

2.1.- Landa-lurreko eta lurzoru urbanizatuko egoerak eta horien eragina.

Dokumentu honetako aurreko II. epigrafeko 3. atalean adierazitakoarekin bat etorriz, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bateratuak, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutakoak (eta 2011ko urriko balorazioen araudiak) eta bertan egindako proposamenek berregokitze garrantzitsua eragin dute jabetza-eskubidea eta lurrak balioesteko irizpideak zehazteari dagokionez.

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

Dena den, esku artean daukagun kasuan, izatezko egoerari eta bere baldintzatzaile materialei erreparatuta, planteatutako hirigintza-garapen berrien eraginpeko eremuak eta azpierenmuak lurzoru urbanizatuaren egoeran daudela esan daiteke, horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituztelako.



Salbuespen bakarra Gerra eremuari dagokiona da, egungo egoerari eta bere baldintzatzaile materialei erreparatuta, landa-lurrean dagoena.

2.2.- Finkatutako hirigintza-garapenak.

Kontuan hartu behar da, oro har, 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, berdinbanatze-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. Besteak beste, Gurutze auzoa, Gainzabal, Pagoeta (Hotela, Pasiotarrak...) eremu edo azpieremuei buruz ari gara.

2.3.- Aztertu beharreko hirigintza-garapen berriak.

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

* Jarduera integratuei lotutakoak:

- "2.2 Rodriguez" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "11.1 Gainzuri Komentua" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "15.2 Kamineroak" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "5. Gerra" eremuan aurreikusitako industria-garapena.
Egitan, antolamendu xehatua zehazteko eremuan sustatu beharreko Plan Partzialak xedatu behar du haren garapenak jarduketa integratuen baldintzatzaileei erantzuten dien ala ez. Une honetan, eta izaera orientagarria duela kontuan hartuta, baldintzatzaile horiei erantzuten diela erabaki da.



- * Zuzkidura-jarduketei lotutakoak:
 - "2.1 Urzelai" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "3.1 Elgea" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "a.2/3.1 Barrenkale" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "a.2/15.1 Ipeñarrieta 1" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "15.1 Ipeñarrieta, 28-30" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

2.4.- Balorzio ekonomikorako beste irizpide batzuk.

Aurreko ataletan azaldutakoari gehitu dakioke dokumentu honen xede den bideragarritasun ekonomikoko azterketa egiteko eta, zehazkiago, aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako urbanizazio-kargak zehazteko, berariaz aztertu dela udal-zerbitzu teknikoek emandako informazioa nahiz azken urte hauetan zehar udalerrian sustatutako urbanizazio-obren proiektuen eta abarren ondoriozkoa; osotasunean, balio handiko informazioa izan da eta da aipatutako lana egin ahal izateko.

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.- Jarduketa integratuen xede diren hirigintza-garapenak.

A.- "2.2 Rodriguez" azpieroemuan aurreikusitako garapena.

Azpieroemuan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-lanak eta eraisketak: 170.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordezko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 468.250 €.
- * Hirigintza-proiektuak egitea: 60.000 €.
- * Guztira: 698.250 €.



Karga horiei, gainera, espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 28 m²-en defizita betetzeari lotutakoak gehitu behar zaizkio. Guztira 1.400 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen honen egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Plan honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpiero honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 6.098,37 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 5.183,62 m² (geh) inguru lurren jabeegi egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpiero honetan 135 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeegi dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezin merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik. Baita eragin hori babes publikoko bizitegi sozialetarako (erregimen orokorreko BOE) eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren % 50ren parekoa izatearen ikuspegitik ere.

B.- "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieroan aurreikusitako garapena.

Azpieroan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-lanak eta eraisketak: 470.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordeko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 60.000 €.
- * Hirigintza-proiektuak egitea: 75.000 €.
- * Guztira: 605.000 €.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpiero honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 11.243,70 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 9.557,15 m² (geh) inguru lurren jabeegi egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpiero honetan 63,30 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeegi dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezin merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik. Baita eragin hori babes publikoko bizitegi sozialetarako (erregimen orokorreko BOE) eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren % 24ren parekoa izatearen ikuspegitik ere.



C.- "11.1 Gainzuri Komentua" azpierenmuan aurreikusitako garapena.

Azpierenmuan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-lanak eta eraisketak: 900.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordezko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 1.000.000 €.
- * Hirigintza-proiektuak egitea: 75.000 €.
- * Guztira: 1.975.000 €.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpierenmu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 11.019 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 9.366,15 m² (geh) inguru lurren jabeen egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpierenmu honetan 180 €/m²(geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeen dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik. Baita eragin hori babes publikoko bizitegi sozialetarako (erregimen orokorreko BOE) eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren gutxi gorabehera % 55en parekoa izatearen ikuspegitik ere.

D.- "15.2 Kamineroak" azpierenmuan aurreikusitako garapena.

Azpierenmuan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-lanak eta eraisketak: 210.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordezko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 647.050 €.
- * Hirigintza-proiektuak egitea: 60.000 €.
- * Guztira: 917.050 €.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpierenmu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 5.011,50 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 4.260 m² (geh) inguru lurren jabeen egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpierenmu honetan 215,27 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeen dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.



Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezin merkatuaren eta bere egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik, babes publikoko etxebizitza sozialera bideratutako (erregimen orokorreko BOE) eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren % 80ren antzekoa den arren. Batik bat titulartasun publikoko azpideremua da.

E.- "5. Gerra" eremuan aurreikusitako garapena.

"5. Gerra" eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostu osoa 525.000 € ingurukoa dela kalkulatu da.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 3.213 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da, eta lur-jabeei dagokie.

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpideremu honetan 163,40 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera.

Eragin hori egokia da Urretxuko higiezin merkatuaren testuinguruan eta, zehazkiago, udalerriko industria-garapenaren sustapen publikoaren testuinguruan.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan eta haren garapenean formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan modu xehatuagoan justifikatuko da gaia, eremua garatzeko eta egikaritzeko izapidetu beharreko ondorengo dokumentuetan jasotzen denaren kalterik gabe: urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuak.

3.2.- Zuzkidura-jarduketan xede diren hirigintza-garapenak.

A.- "2.1 Urzelai" azpideremuan aurreikusitako garapena.

Azpideremuan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarrien kostua honako hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-obrak: 30.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordezko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 245.000 €.
- * Guztira: 275.000 €.

Karga horiei, gainera, espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 652 m²-en defizita betetzeari lotutakoak gehitu behar zaizkio. Guztira 32.600 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen honen egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.



Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpiero honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 3.418,25 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 2.905,5 m² (geh) inguru lurren jabeei egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpiero honetan 95 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeei dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezin merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

B.- "3.1 Elgea" azpieroan aurreikusitako garapena.

Azpieroan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarrien kostua honako hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-obra: 30.000 €.
- * Ekipamendu-eraikuntza: 50.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordezko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 473.050 €.
- * Guztira: 553.050 €.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpiero honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 3.945 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 3.353 m² (geh) inguru lurren jabeei egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpiero honetan 165 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeei dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezin merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

C.- "a.2/3.1 Barrenkale" partzelan aurreikusitako garapena.

Partzelan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarrien kargen kostua hutsa da, eta bizitegi-erabilaren alternatibak, aldiz, (2. koefizientea) lehendik dagoen beheko solairuko lokalaren erabilera-azalera handiagoa konpentsatzen du.



Hala, jarduketa, aldameneko partzelan antzeko esku-hartzean erakutsi den bezala, zentzuzkotzat eta onargarritzat jotzen da Urretxuko higiezinaren merkatuaren eta bere egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

D.- "a.2/15.1 Ipeñarrieta 1" partzelan aurreikusitako garapena.

Azpieremuan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarrien kostua hutsa da kasu honetan.

Karga horiei, gainera, espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 95 m²-en defizita betetzeari lotutakoak gehitu behar zaizkio. Guztira 4.750 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen honen egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, partzelako sestra gaineko eraikigarritasun-haztatu gehigarria guztira 540 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 459 m² (geh) inguru lurren jabeegi egokituko litzaizkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpierreu honetan 10 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeegi dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Urretxuko higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

E.- "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpierreu aurreikusitako garapena.

Azpieremuan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarrien kostua honako hau izango dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-obrak: 20.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordezko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 510.000 €.
- * Guztira: 530.000 €.

Karga horiei, gainera, espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 99 m²-en defizita betetzeari lotutakoak gehitu behar zaizkio. Guztira 4.950 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen honen egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.



Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, azpiero honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 2.750 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Lur horien jabeei dagokien ehunekoa 2.525 m²(tp)-koa dela kalkulatu da.

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpiero honetan 210 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera, eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeei dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa da une honetako egoerari erreparatuta eta onargarria da Urretxuko higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

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

1.- Sarrera.

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

- * Mugikortasunarekin eta irisgarritasun unibertsalarekin zerikusia duten urbanizazio publikoko lanak. Era askotako obrak dira, alde batetik, urbanizazio mugikortasun-arloan onartzen den proposamenera egokitzeko aukera emango dutenak eta, bestetik, udal-irisgarritasuneko plana egikaritzearen inguruan hartzen diren erabakietara egokitzeko. Aipatu beharra dago Plan Orokorrean berariaz jasotako esku-hartze berezizat Bekoerrot, J. Mari Lasa eta Nekolalde ingurunean egitea proposatzen dena, eta Gainzabalgo bidea egikaritzen denean, hari Pagoetaraino jarraitutasuna emateko planteatzen dena, igerilekuen gainetik, besteak beste, udalaren lurretan.
- * "3.1", "10.1" eta "15.2" azpieroan aurreikusitako eraikuntza publikoko obrak, aurreikusitako ekipamendu-partzela berrietan obrak egikaritzeko.

2.- Hirigintza-proposamenen balioespen ekonomikoa.

Proposamen horietarako ez da behar lurzoru publiko berriak eskuratzea.

Urbanizazio-kostuei dagokienez, bere garaian kalkulatuko dira abian jartzen diren ekimenen jakineko norainokoaren arabera eta udal-aurrekontuen bidez aurre egingo zaie, izan ditzaketen dirulaguntza edo kolaborazioen kalterik gabe.



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

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

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

- * Betebehar horrekin lotutako hirigintza-garapenak finkatu gabeko lurzoru hiritarreen aurreikusitakoak dira, berorren bi kategorietan (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik eta finkatutako urbanizazioaren gabezia edota eskasiagatik).
- * Gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan adierazten denarekin bat etorrira (123/2012 Dekretuko "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 etorritik 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 (hirigintzako-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 7. artikulua).



2.- Lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako hirigintza-garapenekin lotuta dauden tokiko hirigintza-estandarrak antolatzea eta gauzatzea. Mota eta kategoria horretako lurzoruan sortutako hirigintza-eskubideen jabeek dituzten betebeharrak betetzea.

Mota horretako lurzoruetan sortutako hirigintza-eskubideen jabeek beren betebeharrak bete behar dituzte adostasun-arloan, besteak beste, honako irizpide hauekin bat etorrira:

- * Betebehar horri lotuta daude hirigintza-garapenak lurzoru urbanizagarrian aurreikusitakoak dira.
- * Arloan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoa bete beharko da (123/2012 Dekretuko "9.3" artikulua, etab.), eta dagokion sektorearen azalera eta proposamenaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna izango dira aipaturiko hirigintza-estandarrak kalkulatzeko erreferenteak.
- * Estandar horiek aplikatzearen ondoriozko zuzkidura-betebeharrak bete beharko dira udalari lagaz dagokion jarduketa integratuko eremuan sartutako tokiko zuzkidura publikotara bideratutako lurra behar bezala urbanizatuta.

3.- Tokiko hirigintza-estandarrak bete behar dituzten hirigintza-garapenen zerrenda.

Azaldutakoarekin bat etorrira, hirigintza-garapen horiek finkatu gabeko lurzoru hiritarlean aurreikusitakoak dira, berorren bi kategorietan (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik; finkatutako urbanizazioaren gabezia edota eskasiagatik) eta lurzoru urbanizaezinean.

Zehazki, hauetan aurreikusitako garapenak dira:

- * "2.1 Urzelai" azpieroemua.
- * "2.2 Rodriguez" azpieroemua.
- * "a.2/3.1 Barrenkale" partzela.
- * "3.1 Elgea" azpieroemua.
- * "5 Gerra" eremua.
- * "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieroemua.
- * "11.1 Ginzuri Komentua" azpieroemua.
- * "a.2/15.1 Ipeñarrieta 1" partzela.
- * "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieroemua.
- * "15.2 Kamineruak" azpieroemua.

4.- Hirigintza-garapen horiei lotutako tokiko hirigintza-estandarrak betetzeari buruzko irizpide orokorrak.

Plan honetako "1.1" dokumentuan azaldutakoaren arabera, estandar horiek eraginpeko eremu, azpieroemu eta partzela guztietan betetzen dira materialki, "2.1 Urzelai", "2.2 Rodriguez" eta "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieroemuetan nahiz "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" partzelan aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatutako espazio libreen zuzkidurei eta zuzkidura publikoei buruzko salbuespenekin. Horien artean, 334 m²-ko azalera dute.

Guztira 16.700 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen honen egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Zenbateko hori xede horretarako lursailen 50 €/m²-ko batez besteko balioa zehaztetik ateratzen da. Honako hauek batera aintzat hartzeari erantzuten dio: aipaturiko lege-xedapenetan (123/2012 Dekretuko 7., 5. artikulua, etab.) xedatutako irizpideak; Urretxuko zuzkidura publikoen eta urbanizazio-obren baldintzatzaileak, etab. Zehazkiago, balio hori bat dator planteatutako hirigintza-garapen berriek eragindako lurren batez besteko balioarekin, horien hirigintza- edo lurralde-baldintzatzaile guztiak kontuan hartuta, etab.

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 erreferentziazat. Zehazki, hauek dira irizpide horiek:

1.- Komunikazio-azpiegitura orokorrak gauzatzeko erantzukizuna.

Aparizioaren ondoan proposatutako hegoaldeko bide-lotune berria egikaritzeko obrak Gipuzkoako Foru Aldundiak (Bide Azpiegituren Departamentua) egikaritu eta ordainduko dituela aurreikusten da. Erakundearen aldeko txostena jaso duen udalaz gaindiko mailako arloko proiektua da.

Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planean aurreikustearen ondorioz Plan Orokorrean txertatutako bizikleta-bideen sarea osatzeko behar diren egikaritze-obrak Gipuzkoako Foru Aldundiak (Mugikortasun eta Lurralde Antolamenduko Departamentua) egikaritu eta ordainduko dituela aurreikusten da.



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

Arlo honetan, honako hauei dagozkien betebeharrak bereizi behar dira:

- * Xede horretara bideratutako lurak eskuratzea:
 - Alde batetik, aurreikusitako hirigintza-garapenetako jarduketa integratuetan integratzearen ondoriozko lagapen urbanizatuaren bitartez udalak eskuratzea proposatzen da, besteak beste, dokumentu honetan bertan azaldutako baldintzetan eta norainokoarekin. "10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpierzemuko "Matxinportako triangeluaren kasua da".
 - Bestalde, Santa Barbara eta Santakutz parkeetan dauden eta gaur egun titulartasun publikorik ez duten landako espazio librean espazio orokor gisa sailkatutako lurak erosketa edo desjabetze bidez udalak eskuratzea proposatzen da.
- * Aipaturiko espazio librean urbanizazio- eta egokitze-lanak egikaritzea jarduketa integratuak sartzen ez diren eta udalaren esku-hartzea beharrezkotzat edo egokitzaletzat jotzen den kasuetan.

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

Hain zuzen ere, planteatutako hirigintza-garapen berrietan aurreikusitako ekipamenduak dira. Urretxuko udalari dagokio horiek egikaritzea eta ordaintzea, gai horietan eragindako beste administrazio eskudunek xede horretarako eskain dezaketan lankidetzaz kaltetu gabe.

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

"2.2 Rodriguez" azpierzemuren garapenari lotutako urbanizazio-obra jabeek egikaritutako dituztela aurreikusten da.

Arlo horretako beste obra batzuk arloan eskumena duen Administrazioak (URA. Uraren Euskal Agentzia – Eusko Jaurlaritza) egikaritu eta ordainduko dituela aurreikusten da.

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

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

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 egikaritzea eta ordaintzea Urretxuko udalari dagokio, dagokien arloetan duten eskumenari erreparatuta beste administrazio batzuk inplikatzeko diren kasuetan izan ezik.

IX.- EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN 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 Orokorrean 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 jarduketako programak, berdinbanatze-proiektuak eta urbanizazio-proiektuak, etab.).

Proposamenen esku-hartze maila hori kontuan hartuta, eta aurreko epigrafeetan adierazitakoarekin bat etorrira, 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 Urretxuko Udala, Eusko Jaurlaritzak bere eskumenekoak diren gaietan izan dezakeen esku-hartzea alde batera utzi gabe) honako arlo hauetan. 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 haztaperen-koefizienteak zehazteko erabilitako elementu ekonomikoak, era berean aipatutako garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisirako erreferente ere badirenak. Hortaz, elementu zehatzak direla esan dezakegu, higiezinaren merkatuaren egungo krisialdiaren arabera. 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, Urretxuko higiezinaren merkatuaren testuingurua kontuan hartuta, aurre egiteko modukoak direlako.

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

Dena den, kasu guztietan proiektuaren bideragarritasunak administrazio publiko guztiaren ahalegina eta inplikazioa 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 dezaketen eraginak kontuan hartzeko eta udalaren proiektua beren proiektua ere badela sentiarazteko.

Donostian, 2020ko apirilean

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



3. dokumentua.
AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

“3.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA” dokumentua.

2020ko apirila



AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.- Dokumentu honen xedea.	1
II.- Dokumentua egiteko baldintzatzaileak.....	1
III.- Plan Orokorraren eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoa	2
IV. Erabilera produktiboetara bideratutako lurzoru eta garapenen nahikotasuna eta egokitzapena..	16



I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen helburua Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa azaltzea eta justifikatzea da, arloan indarrean dauden xedapenetan xedatutakoaren arabera (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategineko "15.4" artikulua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua; 2011ko urriko Balorazioen Erregelamenduko 3. Artikulua; Neurri urgenteei buruzko 105/2008 Dekretuko "31.1.f" artikulua; etab.).

Erabilera produktiboetara bideratutako lurzoru eta garapenen nahikotasuna eta egokitzapena aplikatu beharreko legeriaren arabera justifikatzea ere badu xede (LED, 7/2015).

II.- DOKUMENTU HAU EGITEKO BALDINTZATZAILEAK.

Dokumentu hau idazteko eta bertan jasotako edukiak zehazteko orduan, erabat erabakigarriak izan dira, besteak beste, hiru 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, dagozkien xede guztietarako.

Bigarrenak zerikusia du, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 2015eko urriaren 30eko Legearen Testu Bategineko "15.4" artikuluan xedatutakoaren arabera, dokumentu honetan aztertu eta balioetsi beharreko hirigintza-dokumentuak, xedapen horretan bertan adierazitakoaren arabera mota honetako jarduketak izatearekin: urbanizazio berria; urbanizazioa eraberritzea edo berritzea; zuzkidura.

Plan honi dagokionez, honako hauek dira garapen horiek:

- * Jarduketa integratuei edo izan daitezkeenei lotutako garapenak:
 - "2.2 Rodriguez" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "11.1 Ginzuri Komentua" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "15.2 Kamineroak" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "5. Gerra" eremuan aurreikusitako industria-garapena.
- * Zuzkidura-jarduketei lotutako garapenak:
 - "2.1 Urzelai" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "3.1 Elgea" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "a.2/3.1 Barrenkale" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "a.2/15.1 Ipeñarrieta 1" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "15.1 Ipeñarrieta, 28-30" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.



Halaber, aipaturiko premisetatik hirugarren eta azkenak zerikusia du planteatutako hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa Plan honetan hasten den prozesua dela eta jarraipena izan behar duela kontuan izateko premiarekin, bereziki, sustatu beharreko plan berezietan, eta kasu honetan, bere garapenean. Hain zuzen ere, "5. Gerra" eremuaren plan partziala bere jasangarritasun ekonomikoaren ondoriozko ebaluazioarekin osatu behar da, dokumentu honetan sartutakoa garatzeko.

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

1.- Iraunkortasun ekonomikoa justifikatzeko irizpide orokorrak.

1.1.- Sarrera.

2015eko urriaren 30eko Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bateginak plangintza orokorraren antolamendu- eta egikaritze-aurreikuspenak bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren analisiarekin osatzea behar du, bereziki, "*behar diren azpiegituren ezarpenak edo mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak, eta ekoizpen-erabileretara zuzendutako lurzoruaren nahikotasunak eta egokitzapenak eragindako Ogasun Publikoetako jarduketaren inpaktuaren*" haztapenari lotuta. Ildo beretik jotzen du 1492/2011 Errege Dekretuak ere.

Helburu hori kontuan hartuta, Plan Orokor honek lurraldearen eta hirigintzaren aldetik bultzatu nahi duen garapen jasangarrirako 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 urbanizaezin berriak antolatzea eta, ondorioz, lurzoru urbanizaezinarri edo naturalari ahalik eta gutxien eragitea saihestuz.
 - 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, motorrik gabe mugitzeko bitartekoek (oinez eta bizikletaz) hirigunean 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.

1.2.- 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: hiri 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.

1.3.- Plan Orokorren 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:

- * Urretxu eta planean egindako proposamenak udalerrira kokatuta dagoen 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 ekonomikoaren arloan, zuzkidura publikoaren 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 daitezzen; eta, horrez gain, ingurunearen tratamendua zehaztea, aitorten horrekin bat etorrira.
- * Garraio publikoa eta, batik bat, 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 aurreztea, 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 guztiek, oro har, esku hartzeko eredu bat ekarriko dute; eredu horrek, hiri-garapenei dagokienez, egungo hiri-ingurunea hartzen du erreferentzia gisa, eta lehentasuna ematen dio hiri-ingurune hori sustatzeari eta leheneratzeari nahiz erabilera eraginkorra egiteari.

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

Adierazitakoarekin bat etorrira, hau 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 aitorten horrekin bat datorren ingurunearen tratamendua zehaztea.



1.5.- Plan orokorraren eta bertan jasotako proposamenen jasangarritasun ekonomikoa.

Azaldutakoarekin bat etorrira, Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen ebaluazio ekonomikoa planak berak lurraldearen eta hirigintzaren aldetik bultzatu nahi duen garapen jasangarriko 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 Orokorrak 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 Orokorraren 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 Orokorrak hau eta bertan jasotako proposamenak ekonomiaren ikuspegitik iraunkorrak direla, beharrezkoak diren neurrian.

Eta horrekin bat etorriz, gutxi gorabehera 325 etxebizitza osagarriren aurreikuspena, Hego Ipeñarrietako eta Kaminpeko lurzoru industrialak nabarmentzeko eta horiei erabilera emateko proposamenarekin eta Gerra eremuko industrialdea egikaritzearekin osatuta, 2012ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoa, positiboa eta beharrezkoa da gisa horretako premiei erantzuna emateko eta, ondorioz, ekonomikoki jasangarria 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 (saneamendua, ura, energia elektrikoa, gasa...) erabili eta aprobetxatzeari lotutako eraginkortasuna sustatzea, bereziki, ez-motordunentzako gordetako espazioa handituz.
 - Hegoaldeko bide-lotunea hobetzea, Aparizio auzoaren irisgarritasun-baldintzak hobetzeko xede gehigarriarekin.



- Azpiegitura berrien premiak murriztea, planteatutako garapen berriei lotutako eskaerei erantzuna emanaz, ahal izanez gero, lehendik daudenak birmoldatuz eta/edo handituz eta, horrela, 2012ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako baina egikaritu gabeko ekimenak baztertuz, esaterako, Santa Barbara auzoaren gaineko bide berria.
Eta horrelako premiak murrizteak mota horretako inbertsio-kostuak gutxitzea ekarriko du, eta, hortaz, ondorio positiboak izango ditu jasangarritasun ekonomikoari eta ingurumen-jasangarritasunari 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. Horrek guztiak eragin zuzenak eta positiboak ditu iraunkortasun ekonomikoari dagokionez.
 - Aipatutako garapenei zerbitzua ematea garraio publikoaren bidez edota motorrik gabeko bitarteko egokien bidez eta elementu mekanikoen bidez, esaterako, igogailu mekanikoak, 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.
- * Gauzatzeari, ordaintzeari eta mantentze-kostuei dagozkien erantzukizun publiko eta pribatuak behar bezala identifikatzea.
- Kasu honetan, aipatutako "3.1" dokumentuan (baita "3.3" dokumentuan ere) 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 aipatutako ditugun neurriak garatu eta gauzatzearekin:

- Motorrik gabe mugitzeko bitartekoak (oinez eta bizikletaz egiteko ibilbideak...) eta garraio publikoa antolatzeko eta sustatzeko neurriak.
- Energia aurrezteko eta eraginkortasuna bultzatzeko neurriak, energia berriztagarriak erabiltzekoak, hiri-hondakinak murrizteko, berrerabiltzeko eta birziklatzekoak, ura modu eraginkorrean kudeatzekoak, elektro-hornigailuak jartzekoak 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 jasangarritasun globalaren ikuspegitik.

- * Planteatutako hirigintza-proposamenak eta, zehazki, horiei lotutako zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak gauzatzeak ez dauka kostu ekonomiko berezirik, indarrean dagoen legeriaren eskakizunak betetzetik edota, hala egokituz gero, hobetzetik haratago; izan ere, eskakizun horiek estandarrak bete beharra adierazten dute, eta hirigintza-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 gauzatzeak ez die eraginpeko administrazioei inbertsio berezirik eskatuko, eta euren ohiko eskuduntza eta betebeharrei lotutakoak baino ez dituzte beteko.

- * Aurrekoarekin lotuta, garapen horietatik sortuko diren zuzkidurak eta zerbitzu publikoak mantentzeak ere ez dakar aparteko edota ohiz kanpoko gasturik. Hala, ondorio hori atera dugu, sortuko diren zerbitzu eta zuzkidura horien dimentsioa planteatutako garapen bakoitzari erantzuteko behar 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.

- * Planteatutako garapen 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, haxe esan dezakegu: kontserbazio- eta mantentze-lanetarako zuzkidura publiko horiek ez dute aparteko gainkosturik edo ekonomia- eta finantza-erantzukizunik izango Urretxuko 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 aurreko II. epigrafean aurreikusitako eta aipatutako hirigintza-garapenetan.

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 azpimarratu behar dira.

Antolamendu berri horren ondorioz, eraginpeko azpiero 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 betebeharrak ekonomikoak (zuzkidura horien mantentze-kostuekin lotuta) sortuko dituela esan behar da. Bereziki, azalera handienek, tokiko espazio libreak nahiz orokorrek, hain mantentze garestia izango ez duten loretoz hornitutako akabera izatea aurreikusten da.

Bestalde, bigarren ondorioari dagokionez, esan behar da eremu eta azpiero horietan aurreikusitako hirigintza-garapen berriek (bizitegi izaerakoak gehienak) diru-sarrera publikoak gehitzea ekarriko dutela, udalaren diru-sarrerak barne. Zehazki, aurreikusitako 391 bat etxebizitza gehigarriek diru-sarrera arruntak gehituko dituzte, ondasun higiezinaren gaineko zergak (OHZ) eta dagozkien ur zikinen, uraren, hondakinak biltzearen eta abarren tasak direla eta.

Gainera, diru-sarrera horiei beste batzuk gehitu behar zaizkie (espezifikagoak edo unean unekoak direnak, baina ez horregatik garrantzi gutxiagoak); diru-sarrera horiek ondorengo gaiekin lotutakoak dira. Alde batetik, udalari legez utzitakoari dagokion eraikigarritasun haztatuaren % 15eko balio ekonomikoarekin lotutako diru-sarrerak, halakorik dagoen kasuetan. Bestetik, EIOZ-i (eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga) (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras) eta antzekoei lotutako diru-sarrerak; aurreikusitako obren kostuaren % 5en baliokidea litzateke.



- * Sortuko diren zuzkidura guztien ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, horien mantentze-kostuak Urretxuko udalak bere gain hartzeko modukoak dira, udalarentzat karga handiegia izan gabe.
- * Antzekoa adierazi behar da Plana egikaritzearen ondorioz sortzen diren herri-lanen (urbanizazioa eta eraikuntza) egikaritze-proposamenei dagokienez ere.

2.- Planteatutako hirigintza-garapenek iraunkortasun ekonomikoa justifikatzeko irizpide espezifikoak.

2.1.- Zuzkidura edo azpiegitura berrien aurreikuspenak eta/edo eskakizunak.

Batetik, planteatutako hirigintza-plangintza berrien ezaugarriak eta, bestetik, tokiko hirigintza-estandarrek betetzeari lotutako baldintzatzaileak elkarrekin kontuan hartzeak aukera ematen du garapen haiei lotutako eta dokumentu honen xede den iraunkortasun ekonomikoaren ebaluazioaren ondorioetarako kontuan hartu beharreko zuzkidura berriak, gutxi gorabehera, honako hauek direla:

- * Espazio libreak (SO): 69.388 m².
- * Espazio libreak (SL): 9.344 m².
- * Beste zuzkidura publiko batzuk: 1.754 m²(o) + 1.000 m²(s).
- * Landareak: 419 zuhaitz + Pagoeta, Santa Barbara eta Gerrako zuhaitzak

Parametro horiek zehaztea, besteak beste, honako premisa hauen ondorioa da: eraginpeko eremuetan, azpieremuetan eta partzeletan sestra ganean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasun berria, lehendik dagoena kenduta; azpieremu horietako lurren azalera aipaturiko hirigintza-eraikigarritasun berriarekin batera, lehendik dagoen eraikigarritasunari lotutakoa kenduta.

Gainera, aurreko zuzkidurak ur-hornidura, saneamendu, argiteria publiko energia elektriko, hondakin eta abarren azpiegituren arloan behar direnekin osatu behar dira.

Modu osagarrian, ebaluazio ekonomiko hori egitearen ondorioetarako, aurreikusitako etxebizitza berrien kopurua 391koa izango da.

2.2.- Aurreikusitako udaleko diru-sarreraren zenbatespena.

A.- Sarrera.

Aterako diren diru-sarrerak kalkulatu ahal izateko, ondoren aipatuko diren bi modalitateak bereiz daitezke, besteak beste.



Alde batetik, ondare-izaera edo antzekoa dutenak, une jakin batean ordaintzen direnak, ordainketa edo aplikazioa justifikatzen den heinean. Izaera hori dute, besteak beste, honako hauei lotutako diru-sarrerek: ondoriozko hirigintza-gainbalioetan (% 15) komunitateak duen parte-hartzeagatik udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoak, baldintza ekonomikoen betebeharrak hori betetzen den kasuetan; Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) zenbatekoak; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoak; Hiri Izaerako Lursailen Balio Gehikuntzaren gaineko Zergak; Udal Jabari Publikoa Okupatzeagatik Tasek, etab.

Beste diru-sarrera batzuek, bestalde, sarrera arrunten edo ohiko sarreraren izaera propioa dute, haien ezarpenak eta ordainketak jakineko aldiei erantzuten dien heinean, gehienetan urte naturalarekin bat etorritik. Hori gertatu zen, besteak beste, honako hauekin: Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarekin; Ekonomia Jardueren gaineko Zergarekin; Ibilgailuen gaineko Zergarekin; ur-horniduraren gaineko tasarekin; saneamendu-zerbitzuaren guneagatik tasarekin; hondakin-bilketagatik tasarekin; telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzeagatik tasarekin; etab.

Diru-sarrera horien guztien artean, une honetan bigarren modalitateko diru-sarrerak soilik kontuan hartu eta balioetsiko dira, modu erreal eta eraginkorrean modu arrunt eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoen mantentzea eta prestazioa bermatzeko diru-sarrerak diren heinean. Planteamendu orokor horren salbuespena ondorengo atalean aztertuko den lehen modalitateko diru-sarrerek eratuko dute.

Gainera, bigarren modalitate horretako diru-sarretatik ez dira analisi honetan kontuan hartuko, besteak beste, telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzeagatik tasari lotutakoak, une honetan ezinezkoa delako horren kuantifikazio ekonomikoa egitea. Dena den, izaera horretako diru-sarrerek lehen aipaturiko hiri-zerbitzuen mantentzea bermatzeko lagunduko dute, arlo horretan ebaluatzen diren diru-sarrerek xede horietarako duten bermearen gainetik.

Modu osagarrian esan daiteke ondoriozko diru-sarrera eta gastuen zenbatespena lehendik dauden hirigintza-garapenen eta eraginpeko azpieroan proiektatutako hirigintza-antolamenduaren berezko berezitasunak eta horien baldintzatzaile ekonomikoak kontuan hartuta egiten dela.

B.- *Ondarezko diru-sarrerak edo antzekoak.*

- * Une honetan ez dira aurreikusten hirigintza-gainbalioetan (% 15) komunitateak duen parte hartzeagatik udalari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren balio ekonomikoarekin lotutako diru-sarrerak, hura bete edo gauzatea planteatutako garapeneko askotariko irizpideei erantzuneko diela uste delako.



- * Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergari (EIOZ) lotutako diru-sarrerak proiektatutako bizitegi-eraikinak, hirugarren sektoreko eraikinak eta abar egikaritzearen aurrekontuko % 5 dira eta guztira 1.479.195 euro izango direla kalkulatu da, etxebizitza babestuen eraikinak kontuan hartu gabe eta industria-jarduera berrien potentzialaren % 50 soilik hartuta.

Horretarako, adierazitako baldintzak betetzen dituzten proiektatutako eraikinen eraikuntza-kostuak 34.991.600 €koak izango direla kalkulatu da, eta batez besteko eraikuntza-kostuen ondorengo zenbatespenei lotuta egongo dira (egikaritze materiala):

- Etxebizitza babestua: 700 €/m²(s).
- Etxebizitza libre: 900 €/m²(s).
- Hirugarren sektoreko erabilera: 400 €/m²(s).
- Industria-erabilera: 400 €/m²(s).

Xede horietarako ez da kontuan hartuko sestra gainean edo sestra azpian aurreikusitako erabilera lagungarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak...) eraikigarritasuna. Nolanahi ere, horiek diru-sarrera handiagoak eragingo dituzte.

C.- *Diru-sarrera arruntak edo ohikoak.*

- a) Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).

Esku artean dugun kasuan Zerga horren ondoriozko diru-sarrerak kalkulatzeko, horien ezaugarriari eta baldintzatzaileei erreparatuta, udalerriko etxebizitza eta eranskinetarako (garajeak) erreferente gisa honako datu hauek hartuko dira kontuan, batez besteko honako diru-sarrera hauek eragiten dituztenak:

- * Etxebizitza: 180,00 €/etxeb./urteko.
- * Aparkalekua: 20,00 €/etxeb./urteko.
- * Guztira: 200,00 €/etxeb./urteko.

Diru-sarrera horri ekonomia-jardueretarako sabaia buruzkoa gehitu behar zaio. Bilakaeraren kalterik gabe, lurzoru hutsen eta garapen berrien okupazio-prozesua, gutxi gorabehera, urteko 20.000 €koa izango dela esan daiteke.

- b) Ibilgailuen gaineko Zerga (IZ).

Zerga horri lotutako diru-sarrerak ondorengo bi premisak aintzat hartuta zehazten dira. Batetik, 1 ibilgailu/etxeb. ratioa. Bestetik, zergaren urteko batez bestekoa: 80 €/ibilgailuko.

80 €/etxeb./urteko batez besteko diru-sarrerak esan nahi du horrek.



- c) Ur-horniduragatiko, saneamendu-zerbitzuaren prestazioagatiko eta zabor-bilketagatiko tasak.

Zerga horiek arautzeko eta zerga horien zenbatekoa zehazteko egungo parametroak erreferentzia gisa hartuta, 180 euro/urteko/etxebizitzako batez besteko diru-sarrerak kalkulatu dira.

Diru-sarrera horiei aurreikusitako ekonomia-jardueren (hirugarren sektorekoak eta industrialak) garapen berriei lotutakoak gehitu behar zaizkie.

- d) Ekonomia Jardueren gaineko Zerga (EJZ).

Kontuan hartutako erreferentziei erreparatuta, 2,20 €/m²(s)/urteko batez besteko diru-sarrera kalkula daiteke.

Esku artean dugun kasuan batez besteko zenbateko hori aplikatzeak urteko 26.840 €ko diru-sarrerak eragiten ditu, xede horretarako proposatutako eskaintzaren % 50 soilik erabiltzea kontuan hartuta.

- e) Ateratzen diren diru-sarrerak.

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan hartzeak 460 €/urteko/etxeb. kalkulua ematen du.

Diru-sarrera horiei, gainera, ekonomia-jardueren gaineko zergari lotutako 646.840 €/urteko gehitu behar zaizkio, bai eta ondasun higiezinaren zergari, ur-hornidurako tasei, saneamendu-zerbitzuaren prestazioari eta zabor-bilketari lotutakoak eta ekonomia-jardueren garapen berriei buruzkoak ere.

2.3.- Aurreikusitako udaleko diru-sarreraren zenbatespena.

Azaldutakoari erreparatuta, aintzat hartu beharreko gastuak proiektatutako udal-zerbitzu publikoen egikaritzeari eta mantentzeari lotutakoak dira, planteatutako garapen berriari erantzuna eman ahal izateko. Proiektu honetan planteatutako hirigintza-proposamenei erreparatuta, honako hau adieraz daiteke:

A.- Proiektatutako urbanizazio-lanak egikaritzearen kostuak (bideak konpontzea; espazio libreak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.).

Oro har, ez diote ezertan eragiten udal-ogasun publikoari, hura egikaritzea eta ordaintzea eraginpeko azpieremuetan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga delako, udalarentzako batere ondorioz ez duena.



Dena den, aipatu beharrekoak dira "Berriotxoako triangeluko" eta Santa Barbara eta Santakutz parkeetako esku-hartzeak. Horien inbertsio osoa 280.000 eurokoa izango dela kalkulatu da.

B.- Garraio-zerbitzu publikoa ezarri eta mantentzearen kostuak.

Urretxuko egungo hirigunearen esparruan planteatutako hirigintza-garapen berriek eragindako azpieren kokapena kontuan hartuta pentsa daiteke gaur egun dauden azpiegiturak eta garraio publikoaren zerbitzua egokiak direla garapen haiei zerbitzua emateko, hura egikaritzeak aipaturiko garraio-modalitatea hobetzea edo osatzea behar izan gabe.

Horregatik, garapen hori egikaritzeak ez du eragin erantsirik udal-ogasunean aipaturiko kontuaren inguruan.

Are gehiago, garapen horiek egikaritzeak garraio publikoaren egungo zerbitzua optimizatzen eta arrazionalizatzen lagundu dezake, baita ekonomikoki ere.

C.- Proiektatutako espazio libreen mantentze-kostuak:

Azaldutakoarekin bat etorriz, iraunkortasun ekonomikoaren ebaluazio hau egiteko, espazio libre horien azalera 78.732 m²-koa dela kalkulatu da Honako hauek dira mantentze-kostuak:

* Espazio libre zolatuak.

Lurren ezaugarriei eta proposatutako guztiari erreparatuta, tratamendu / urbanizazio horri erantzun diezaiokkeenaren azalera 5.000 m²-koa izango dela kalkulatu da.

Horien gisako espazio libreen mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta [2,00 €/m²/urteko], mantentzearen 10.000 € /urteko kostu gehigarria kalkulatu da.

Eraginpeko hirigintza-azpieren aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

10.000 € /urteko : 391 etxeb. = 25,57 €/etxeb./urteko.

* Lorategi bihurtutako espazio libreak.

Horregatik, tratamendu / urbanizazio horri erantzuteko moduko lurren azalera 72.763koa dela kalkulatu da.

Horien gisako espazio libreen mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta [0,25 €/m²/urteko], mantentzearen 18.191 € /urteko kostu gehigarria kalkulatu da.

Eraginpeko hirigintza-azpieren aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

18.191 € /urteko : 391 etxeb. = 46,52 €/etxeb./urteko.



D.- Proiektatutako beste zuzkidura publiko batzuen mantentze-kostuak (ez dira sartzen ekipamendutarako eraikinak edo instalazioak).

Azaldutakoarekin bat etorritik, jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazio hau egiteko, zuzkidura horien azalera 1.745 m²-koa dela kalkulatu da, partzelei dagokiena.

Mantentze-kostuak 2 €/m²/urteko direla kalkulatu da.

Guztizko mantentze-kostua 3.490 €/m²/urteko dela kalkulatu da.

Kostu horri ekipamenduen lokal eta eraikin berrien mantentzearena gehitu beharko zaio (1.000 m²(s)) xede horietarako soilik 15 €/m²(s)/urteko dela kalkulatu dena, 15.000 €/urteko gehigarria guztira.

Eraginpeko hirigintza-azpieroan aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

$$18.490 \text{ € /urteko} : 391 \text{ etxeb.} = 47,29 \text{ €/etxeb./urteko.}$$

E.- Zuhaitzak.

Gutxienez, 391 zuhaitz aldatuko direla kalkulatu da.

Mantentze-kostuak 10 €/zuhaitz/urteko direla kalkulatu da.

Guztizko mantentze-kostua 3.910 €/urteko dela kalkulatu da.

Eraginpeko hirigintza-azpieroan aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

$$3.910 \text{ € /urteko} : 391 \text{ etxeb.} = 10,00 \text{ €/etxeb./urteko.}$$

F.- Hiri-zerbitzuen azpiegituren mantentze-kostuak.

a) Argiteria.

Argiteria mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, 25.000 €/urteko mantentze-kostua kalkulatu da, energia-konsumoari lotutako gastua barne.

Eraginpeko hirigintza-azpieroan aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

$$25.000 \text{ € /urteko} : 391 \text{ etxeb.} = 63,94 \text{ €/etxeb./urteko.}$$

b) Ur-hornidura.

Ur-horniduraren mantentzearen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentzearen 30.000 €/urteko kostua kalkulatu da.

Eraginpeko hirigintza-azpieroan aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

$$30.000 \text{ € /urteko} : 391 \text{ etxeb.} = 76,73 \text{ €/etxeb./urteko.}$$



c) Saneamendua.

Saneamenduaren mantentzearen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta, mantentzearen 40.000 €/urteko kostua kalkulatu da.

Eraginpeko hirigintza-azpieroan aurreikusitako etxebizitza-kopurua erreferentziatzat hartuta, mantentze-kostu horrek honako batez besteko ondorioa du:

$$40.000 \text{ € /urteko} : 391 \text{ etxeb.} = 102,30 \text{ €/etxeb./urteko.}$$

G.- Mantentze-kosten guztizko batez besteko eragina.

Aurreko C, D, E eta F ataletan emandako datuek mantentze-gastuen 372,35 €/etxeb./urteko eragina dute batez beste.

Gastu horiez gain, espazio libreen sistema orokorrean esku hartzeko egin beharreko 280.000 euroko inbertsioa aipatu da.

H.- Udalaren beste gastu batzuk.

Aurreko gastuei honako hauei lotutakoak gehitu behar zaizkie:

- * Aipaturiko azpieroan (bereziki "10.1 Altamira-Santa Barbara" eta "11.1 Gainzuri Komentua" azpieroan) aurreikusitako ekipamenduen eraikuntza-kostuak.

"Aparteko" gastua da, udalak arlo horretan dituen inbertsio orokorreko politiken esparruan zehaztu eta aurreikusi beharko dena egoki irizitako unean.

- * Espazio libreen sistema orokorraren mantentze-kostuak.
Aurretik balioztatu dira.

2.4.- Ondoriozko konklusioak.

Aurreko "2.3" eta "2.4" ataletan azaldutako diru-sarrera eta gastuen zenbatespenak batera egiteak honako ondorio hauek eragiten dituzte, besteak beste:

- * Aztertutako hirigintza-garapen berriei lotutako diru-sarreraren zenbatespena:
 - Proiektatutako etxebizitzetara lotutako diru-sarrerak: 460 €/urteko/etxeb.
 - Ekonomia-jardueretarako garapen berriei lotutako diru-sarrerak (hirugarren sektoreko erabilerak...): 46.830 €/urteko ekonomia-jardueren zergari lotutakoak.
 - Beste diru-sarrera batzuk: ondasun higiezin zergari, ur-hornidurako tasei, saneamendu-zerbitzuaren prestazioari eta zabor-bilketari lotutakoak eta ekonomia-jardueren garapen berriei buruzkoak.



- * Aztertutako hirigintza-garapen berriei lotutako diru-sarreraren zenbatespena:: 372,35 €/etxeb./urteko.
- * Beraz, proiektatutako garapen berriek 87,65 €/etxeb./urteko kalkulatu den superabita izango dute, aurreikusitako etxebizitzetxei soilik dagokiena.

Superabit hori, gainera, baldintza hauetan handituko da:

- 46.830 €/urteko Ekonomia Jardueren Zergari lotuta.
- Ondasun higiezin zergari, ur-hornidurako tasei, saneamendu-zerbitzuaren prestazioari eta zabor-bilketari eta ekonomia-jardueren garapen berriei (hirugarren sektorekoak, industrialak...) lotutako diru-sarrerak.

- * Proiektatutako ekipamendu berrien ("10.1 Altamira-Santa Barbara" eta "11.1 Gainzuri Komentua" azpieroak) eraikuntza-kostuak, eta "Berriotxoako triangeluko" espazio libre berrien eta Santa Barbara eta Santakutz parkeen egikaritze-kostuak (280.000 euro), besteak beste, honako hauetatik ateratako diru-sarrerekin konpentsatu ahal izango dira: hirigintza-jarduketek sortutako gainbalioen partaidetza gisa udalari dagokion eraikigarritasunaren % 15en balio ekonomikoa; eta Eraikuntza, Instalazio eta Obren Zerga (EIOZ), egikaritze materialaren aurrekontuaren % 5ari dagokiona (1.749.580 eurokoa kalkulatu da).

Beraz, ekonomiaren ikuspegitik ere jasangarriztat jotzen da Plan Orokorren proposamena.

IV.- ERABILERA PRODUKTIBOETARA BIDERATUTAKO LURZORU ETA GARAPENEN NAHIKOTASUNA ETA EGOKITZAPENA.

1.- Sarrera.

Erabilera produktiboetara bideratutako lurzoruaren nahikotasuna eta egokitzapena justifikatzea dokumentu honen beste helburuetako bat da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera (7/2015 LEDko "22.4", etab.).

Lan hori egiteko erabilera produktiboak terminoaren edukiari eta esanahiari buruzko alde zuzeneko azalpena behar da. Hala, xedapen horietan beraietan (7/2015 LEDko "3.3.d", "20.1.b" art.), eta aurretik izan ziren beste batzuetan (8/2007 Legeko "10.b" artikulua, dagoeneko indargabetua, etab.) ezarritakoari erreparatuta, aipaturiko erabilera produktibo horiek Plan honek ekonomia-jardueren erabilera deiturikoen (industrialak, hirugarren sektorekoak, etab.) baliokidetzat jotzen dira, lehen sektoreko berezko jarduerak ahaztu gabe. Eta kontu horri dagokionez Plan honetan planteatutako proposamenen nahikotasuna eta egokitzapena justifikatzeak, besteak beste, honako kontu hauek modu berezitan kontuan hartzea eskatzen du:



- * Plan Orokorra lurralde-planen aurreikuspenetara egokitzea.
- * Plan Orokorrean planteatutako ekonomia-jardueren garapenak zehazteko eta ezartzeko irizpideak. Ondoriozko proposamenen nahikotasuna eta egokitzapena.

2.- Plan Orokorra lurralde-planen aurreikuspenetara egokitzea.

Hiru lurralde-planek arreta berezia justifikatzen dute une honetan.

Batetik, Beasain – Zumarraga (Goierri) eremu funtzionaleko Lurralde Zatiko Planak, 2009ko irailaren 29an behin betiko onartutakoak. Urretxuri dagokionez, haren proposamenak HAPOn memorian aipatu dira.

Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta merkataritza-ekipamenduak sortzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespena: 2004-12-21). Plan horrek Urretxuko udalerrian duen eragina HAPOn memorian aipatu da.

Azkenik, Nekazaritza eta Bazozaintza antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespena: 177/2014 Dekretua, irailaren 16koa). Haren proposamenetako batzuk lurzoru urbanizaezineko lurralde- eta hirigintza-araubidea zehaztearekin zerikusia dutenak dira, honako hauei buruzkoak barne: lurzoru-mota horren zonakatzeko globala; besteak beste, balio estrategiko handiko lurzoruen babesa; etab.

Testuinguru horretan, Plan honen proposamenak lurralde-plan horietan jasota daudenetara egokitzeak, besteak beste, honako irizpide hauei erantzuten die:

- * Urretxuko ekonomia-jardueren garapenak Beasain – Zumarraga (Goierri) eremu funtzionalean aurreikusitakoen esparruan txertatzea aipaturiko lurralde-plan horietan ezarritako baldintzetan.
- * Lehendik dauden ekonomia-jardueren garapenak finkatzea eta hiriko hiri-balbean txertatutako beste berri batzuekin osatzea, hiri-zona eta -ingurune konplexuak sortuz erabilera mistoekin eta etxebizitzaren eta ekonomia-jardueren bizikidetzarekin.
- * Hiriko hainbat inguruneren hiri-berritzea, bereziki Labeaga, Altamira, Ipar Ipeñarrieta, Hego Ipeñarrieta eta Kaminpe eremuena, eta horietan bizitegi-garapen berriak eta ekonomia-jarduera berriak ezartzea.

- * Lurzoru urbanizaezineko hirigintza-araubidea indarreko Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko LAPean ezarritako irizpideetara egokitzea. Egokitzapen horrek eragina du lurzoru-mota horren zonakatze orokorrean nahiz zonakatze partikularrean, balio estrategiko handiko lurzoruen identifikazioan eta zaintzan eta lurzoruaren lehen sektoreko erabilerak sendotzeko orduan, hau da, nekazaritza- eta basogintza-erabilera eta abeltzaintza-erabilera.

Horrela, Plan Orokor honetako ekonomia-jardueren garapenak indarreko lurralde-planetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzen dira.

3.- Plan Orokorrean planteatutako hiri-izaerako ekonomia-jardueren garapenak zehazteko eta ezartzeko irizpideak. Ondoriozko proposamenak.

3.1.- Antolamenduko irizpide orokorrak.

Plan honetan hiri osorako planteatutako antolamenduko helburu estrategikoen eta hiri-ereduak zuzenean baldintzatzen dituzte ekonomia-jardueren garapenak ezartzeko irizpideak eta proposamenak. Honako hauek dira helburu horietako batzuk:

- * Aurkitutako eskaerei erantzutea.
- * Garapen horiek egungo hiri-ingurunean antolatzea eta ezartzea, ingurune naturalera zabaltzea minimizatuz.
- * Xede horretarako lehendik dauden eta egokiak diren lurzoruen, eraikinen eta abarren erabilera optimizatzea.
- * Erabileren nahasturaren eta nahasketaren premisa betetzen duten hiri-inguruneak sortzea, ekonomia-jardueren eta abarren presentziarekin.
- * Udalerriko auzoetako ekonomia-jarduerak zabaltzea eta/edo deszentralizatzea.

3.2.- Irizpide espezifikoak.

Arreta berezia merezi dute honako irizpide hauek:



A.- Zonakatze urbanistikoaren eta erabileren araubidea.

Planteatutako zonakatze urbanistikoaren (orokorra eta xehatua) eta erabileren araubideak posible egiten du hiri-ingurune berean erabilera eta jarduera beraien presentzia izatea. Ez soilik batez ere jarduera horietara bideratutako zona orokorretan, baita bizitegi-zonetan ere.

Eta jarduera horiek tipologia horretako partzela xehatueta ez ezik, bizitegi-partzeletan ere ezartzea, partzela horiek eta partzela horietan aurreikusitako eraikinak oso-osorik edo horien zati batzuk okupatuz.

Horrela, kontu horren inguruan planteatutako helburu orokorrera egokituz, araubide horrek erabilera-nahastura duten hiri-inguruneak benetan sortzea sustatzen du.

B.- Ekonomia-jardueren garapenen kokapena.

Garapen horiek egungo hiri-ingurunean kokatuta daude eta kontu horren inguruan planteatutako helburu orokorrera egokitzen dira.

Salbuespen bakarra Gerra eremuari buruzkoa da, azalera txikikoa dena, egungo hiri-ingurunearekin muga egiten duena eta Planaren proiektioaren epemugarako ikusitako premiei erantzuteko egokia dena.

Eta hiri-ingurunearen barruan, besteak beste, Hego Ipeñarrieta eta Kaminpe eremuek eskaintzen dituzten aukera berriak nabarmendu behar dira.

C.- Erabilerak uztartzea.

Aurreko proposamenen multzoak hirigune osora zabaltzen diren ekonomia-jardueren (lehendik daudenak eta berriak) garapenen mosaikoa eratzen du, eta kontu horren inguruan planteatutako helburu estrategikoarekin bat etorriz, funtzionaltasunari dagokionez hirigune konplexua sortzen du, aldi berean hainbat erabilera dituen.

3.3.- Planteatutako proposamenak. Ekonomia-jarduera garrantzitsuenen garapen berrien zerrenda eta kuantifikazioa.

Garapen berri horien zerrenda eta horietako bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasuna honako taula honetan adierazitakoak dira.



EKONOMIA-JARDUEREN GARAPENAK

ZENBAKIA	HIRIGINTZA-EREMUA / -AZPIEREMUA	ERAIGARRITASUNA - m ² (s)-
1	Hego Ipeñarrieta (kalkuluen arabera, eremuaren eraigarritasun osoaren % 80)	28.500,00
2	Kaminpe	18.000,00
3	Gerra	4.200,00
4	Lokal berriak hiri-lurrean Labeagan, Altamiran eta Ipeñarrietan	2.931,50
GUZTIRA	Ekonomia-jarduera industrialak eta hirugarren sektorekoak	53.631,50

Aurrekoei, besteak beste, ekipamendu publiko eta pribatutara bideratutako beste batzuk gehitu behar zaizkie.

4.- Lehen sektoreari buruzko irizpideak eta proposamenak.

Plan honetako proposamen orokorreari erreparatuta, udalerriko lurzoru urbanizaezinaren azalera udal-mugartearen azalera osoaren % 90i dagokio.

Halaber, lehen sektoreak (nekazaritza, abeltzaintza, basozaintza eta arrantza) udalerriko Barne Produktu Gordinaren (BPGd) zati txiki bat hartzen du.

Udalerriko lurzoru urbanizaezinaren tamaina / hedadura garrantzitsua lehen sektoreak udalerriko ekonomia-jardueran duen garrantzi txikiarekin osatzen da edo hari kontrajarrita dago.

Horregatik, Urretxuk mendekotasuna du (elikadura-autosufizientziaren berezko kanonetatik urrun dago lehen sektoreari dagokionez eta lehen sektorearekin zerikusia duten premia eta eskaerei dagokienez.

Testuinguru horretan, egoera horren aldaketa ez dagokio edo, hobeto esanda, gaintu egiten du Plan Orokorraren egitekoa bera. Dena den, bere esku hartzeko eremuaren zati izanik, pixkanaka-pixkanaka aipaturiko mendekotasuna murrizten lagundu dezaketen (zeharka bada ere) neurriak zehaztea dagokio. Eta ildo horretan, Plan honek honako hauek planteatzen ditu, beste gauza batzuen artean:



- * Egungo landa-ingurunea / ingurune naturala finkatzea, 2012ko Arau Subsidiarioek sailkatutako hiri-eremuaren azalera ere murriztuz.
- * Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea indarreko Nekazaritza eta Basozaintza antolatzeko LAPean ezarritako irizpideetara egokitzea, lurzoru-mota horren zonakatze orokorrarekin zerikusia dutenak barne eta, horren barruan eta bereziki, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatzea eta zaintzea, lurzoru-mota horretara bideratutako azalera kalifikatua ere handituz, HAPOn nekazaritza-arloko eraginari buruzko azterketan justifikatu den bezala.
- * Lehendik dauden nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-arloko ustategiak finkatzea.

5.- Ondorioak. Planteatutako ekonomia-jardueren garapenen nahikotasuna eta egokitzapena.

Aurreko ataletan nahiz Plan Orokorrean azaldutakoaren arabera, besteak beste, ondorio hauek atera daitezke:

- * Planteatutako hiri-izaerako ekonomia-jardueren garapenak nahikoa eta egokiak dira, besteak beste, honako arrazoi hauei erreparatuta:
 - Dauden eskaerei erantzuten diete.
 - Indarreko lurralde-planetan ezarritako irizpideetara egokitzen dira.
 - Jasangarritasunaren berezko parametroak eta/edo harekin bat datozenak betetzen dituzte, baldin eta:
 - . Egungo hiri-ingurunean kokatuta badaude, unean uneko garrantzi txikiko salbuespenekin.
 - . Kokatuta dauden hiri-inguruneak birsortzen eta birkalifikatzen laguntzen badute.
 - . Egungo hiri-ingurunearen aprobetxamendua optimizatzea sustatzen badute.
 - . Erabilera-nahastura duten hiri-ingurunean sortzen laguntzen badute (ekonomia-jarduerak, bizitegi-erabilerak...).
 - Kalitatiboki, estaldura ematen diete Urretxuk eskatzen dituen ekonomia-jardueren modalitateei, izaera konbentzionalekoak (produktiboak, bulegoak, turistikoak, merkataritzakoak...) nahiz balio erantsi berezikoak barne hartuz.



- Kuantitatiboki, dauden eskaerei erantzuten diete, tamaina handiegia emateagatik edo antzeko beste arrazoi batzuegatik, haiek ezartzeko desegokiak diren Urretxuko beste leku batzuetara (bereziki ingurune naturalak edo landa-inguruneak) zabaldu gabe.
- * Lehen sektoreari eta sektore horren berezko jardueri dagokienez, Plan Orokorraren esku hartzeko eremuaren parte izanik, nekazaritza- / elikagai-mendekotasuna pixkanaka-pixkanaka murrizten lagundu dezaketen (zeharka bada ere) neurriak zehazten dira:
 - Egungo landa-ingurunea / ingurune naturala finkatzea, unean uneko salbuespenen kalterik gabe.
 - Lurzoru urbanizaezineko hirigintza-araubidea Nekazaritza eta Basozaintza antolatzeko indarreko LAPean ezarritako irizpideetara egokitzea, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatzea, zaintzea eta handitzea barne.
 - Lehendik dauden nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-arloko ustiategiak finkatzea.

Donostian, 2020ko apirilean

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

3. Dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

“3.3 JARDUKETA PROGRAMA” dokumentua.



AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.- Dokumentu honen xedea.	1
II.- Planteatutako hirigintza-proposamenen programazioa.	1
III.- Beste hirigintza- 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.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-PROPOSAMENEN PROGRAMAZIOA.

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

Hauxe da garapen eta proposamen horien zerrenda:

A.- Hirigintza-garapenak.

* Jarduketa integratuen xede dira, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak haiek zehaztasunez eta behin betiko zehaztearen kalterik gabe, baldin eta ezinbestekoa bada antolamendu xehatua zehazteko:

- "2.2 Rodriguez" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "11.1 Ginzuri Komentua" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "15.2 Kamineroak" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "5. Gerra" eremuan aurreikusitako industria-garapena, antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Partzialak zehaztasunez eta behin betiko zehaztearen kalterik gabe.

* Zuzkidura-jarduketei lotutakoak:

- "2.1 Urzelai" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "3.1 Elgea" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "a.2/3.1 Barrenkale" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "a.2/15.1 Ipeñarrieta 1" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- "15.1 Ipeñarrieta, 28-30" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

B.- Honako herri-lan hauek egikaritzeko proposamenak:

- * "Matxinportako triangeluko" espazio libreen eta Santa Barbara eta Santakutz parkeen urbanizazioa.
- * Ekipamendu-eraikina Altamiran.
- * Hegoaldeko bide-lotunea.



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-garapenak programatzeko irizpideak.

A.- Jarduketa integratuen xedea, Gerra eremuaren kasuan dagozkion Plan Partzialak eta Hirigintzako Jarduketa Programak zehaztasunez eta behin betiko zehaztearen kalterik gabe:

a) "2.2 Rodriguez" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiekioko epemugan garatzea eta egikaritzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Hirigintzako Jarduketa Programa; egikaritze-unitatearen birbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak, etab.) programazio-aurreikuspena betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Xede horrekin, aipaturiko Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onetsita egongo da Plan Orokor honen indarraldiko lehen sei urteen barruan, eta dagokion eraikuntza-lizentzia eskatuta. Aldi berean, Programa horrek finkatuko ditu programazio-irizpideak berdinbanatze- edo urbanizazio-proiektuak egin eta izapidetzeari dagokionez, dagokien egikaritze-unitatearen edo egikaritze-unitateen mugapenarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuta.

b) "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiekioko epemugan garatzea eta egikaritzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Hirigintzako Jarduketa Programa; egikaritze-unitatearen berdinbanatze- eta urbanizazio-proiektuak, etab.) programazio-aurreikuspena betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Xede horrekin, aipaturiko Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onetsita egongo da Plan Orokor honen indarraldiko lehen lauhilekoaren barruan. Aldi berean, Programa horrek finkatuko ditu programazio-irizpideak berdinbanatze- edo urbanizazio-proiektuak egin eta izapidetzeari dagokionez, dagokien egikaritze-unitatearen edo egikaritze-unitateen mugapenarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuta.



c) "11.1 Gainzuri Komentua" azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.

Dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa 18 hilabeteko epean egitea eta izapidetzea aurreikusten da Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita eta egin beharreko urbanizazio-obra ekimen pribatuak egikaritu dituzten hiru urteko gehieneko epean erreferentziako data beretik kontatzen hasita.

Aipaturiko Hirigintzako Jarduketa Programak zehaztuko ditu dagozkion programazio-irizpideak eraikuntza-proiektuak egin eta izapidetzeari dagokionez.

d) "15.2 Kamineroak" azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.

Plan Orokor honen proiektuaren epemugan garatzea eta egikaritzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Hirigintzako Jarduketa Programa; egikaritze-unitatearen berdinbanatze- eta urbanizazio-proiektuak, etab.) programazio-aurreikuspena betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Xede horrekin, aipaturiko Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onetsita egongo da Plan Orokor honen indarraldiko lehen sei urteen barruan, eta dagokion eraikuntza-lizentzia eskatuta. Aldi berean, Programa horrek finkatuko ditu programazio-irizpideak berdinbanatze- edo urbanizazio-proiektuak egin eta izapidetzeari dagokionez, dagokien egikaritze-unitatearen edo egikaritze-unitateen mugapenarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuta.

e) "5. Gerra" eremuan aurreikusitako industria-garapena.

Plan Orokor honen proiektuaren epemugan garatzea eta egikaritzea aurreikusten da. Horretarako, eremuan sustatu beharreko Plan Partziala nahiz Hirigintzako Jarduketa Programa Plan Orokor honen indarraldiko lehen lauhilekoaren barruan behin betiko onetsita egongo direla planteatzen da.

Modu osagarrian, Plan Partzial horrek zehaztuko ditu bertan planteatzen den antolamendua egikaritzeko programazio-irizpideak, xede horretarako ezinbestekoak diren hirigintza-proiektuak eta -dokumentuak (Hirigintzako Jarduketa Programa eta beste batzuk) egitearekin eta onartzearekin zerikusia dutenak barne.

B.- Zuzkidura-jarduketan xede dira:

Plan Orokor honen proiektuaren epemugan egikaritzea aurreikusten da, dokumentu honetan ezarritako programazio-irizpide orokorren arabera.



"3.1 Elgea" eta "15.2 Ipeñarrieta 28-30" azpieroemuetako esku-hartzeetarako, behar diren eraikuntza-lizentziak Plan Orokor honen indarraldiko lehen lauhilekoaren barruan eskatzea planteatzen da.

"2.1 Urzelai" azpieroemuko esku-hartzerako, behar den eraikuntza-lizentzia Plan Orokorra indarrean sartzen denetik sei urte igaro baino lehen eskatzea planteatzen da.

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

A.- Zuzkidura publikoak garatzeko eta egikaritzeko proposamenak.

Udalak desjabetze bidez esku hartzea aurreikusten da, Santa Barbara eta Santakutzeko landako espazio libreen sistema orokorreko lur ez-publikoak eskuratu ahal izateko.

Proposamen hori egikaritzea eta dagozkion desjabetze-proiektuak formulatzea aurreikusten da Plan Orokor honen proiektuak eta indarraldiko epemugan.

B.- Herri-lanak egikaritzeko proposamenak.

Plan Orokor honen proiektuak epemugan proposamen horiek gauzatzea proposatu da, dagozkion desjabetze-proiektuak formulatu ondoren.

Are zehazkiago, proiektuak baldintza egokietan egikaritzea aurreikusten da, plan honen proiektuak epemugan beroriek egikaritzeko erantzukizunak (erantzukizun ekonomikoak barne hartuta) modu egokian banatuz.

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

III.- BESTE HIRIGINTZA- 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.
- * Berdinbanatze-proiektuak (birpartzelazioa, etab.).
- * Urbanizazio-lanak egiteko proiektuak, mota guztietakoak.
- * Jarduketa bakoitzerako eraikuntza- eta egikaritze-proiektuak.



2.- Hirigintzako Jarduketa Programak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.

Aipatutako Hirigintzako Jarduketa Programa horiek egin eta udalaren aurrean aurkezteko, baldin eta beharrezkoak badira, honako irizpide hauek bete beharko dira, besteak beste:

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian, hau da, Plan Orokor honetan edo bere garapenean sustatu beharreko antolamendu xehatua ezarritako irizpideen arabera egin eta aurkeztuko da, programaziokoak barne.
- B.- Aipatutako plangintza xehatu horrek dagozkion programazio-irizpiderik zehazten ez duen kasuetan, gehienez ere bi urteko (2) epea izango da programa horiek egiteko eta udalaren aurrean aurkezteko, hura 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.- Berdinbanatze-programak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.

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

- A.- Jarduketa integratuen barruko egikaritze-unitateetan sustatuko diren berdinbanatze-proiektuak egiteko eta udalaren aurrean aurkezteko epeak: dagozkien Hirigintzako Jarduketa Programek zehazten dituztenak.
- B.- Programa horiek aipatutako epeak zehazten ez dituzten kasuetan, mugatutako egikaritze-unitateen berdinbanatze-proiektuak gehienez ere urtebeteko epean aurkeztu beharko dira 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.- Plan Orokor honetan aurreikusitako zuzkidura-jarduketan osagarri gisa sustatu beharreko hirigintza-obren proiektuak egin eta udalaren aurrean aurkeztuko dira eraikuntza-proiektuekin batera eta/edo horien aldi berean, zuzkidura-jarduketa horietarako Plan honetan planteatutako programazio-irizpideen arabera.



- 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 irizpideak egokitu edo osatu ahal izango ditu. Kasu horietan guztietan, 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 egikaritze-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 kontatzen hasita, baldin eta Hirigintzako Arau Partikularretan gaiari buruz beste moduren bat xedatzen ez bada.
- B.- Jarduketa integratuen xede diren esparruen barruan sartuta ez dauden egikaritze-unitateetako lursail eraikigarrietan eraikitze lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko epea: bi (2) urte, irabazien eta kargen berdinbanatze-proiektua onartzen den unetik kontatzen hasita, baldin eta Hirigintzako Arau Partikularretan gaiari buruz beste moduren bat xedatzen ez bada.
- C.- Jarduketa integratuetara bideratutako esparruen barruko egikaritze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrietan, lizentziak eskatzeko eta eraikitzen hasteko epeak kasu bakoitzerako Hirigintzako Jarduketa Programak zehazten dituenak izango dira.
Programa horrek inolako eperik zehazten ez duen kasuetan, aurretiko B atalean adierazitakoak aplikatuko dira.
- D.- Industriadarako partzeletan, unean uneko egoera ekonomikora eta enpresa-egoerara egokituko dira epeak.
- E.- Baldin eta aurrez zehaztuta ez badaude, proiektatutako eraikuntzaren obren hasierako, gehieneko etenaldiko eta amaierako epeak udal lizentzia ematen den unean finkatu ahal izango dira.

F.- Plan Orokorraren garapenean sustatuko den plangintzak aurretik aipatutako irizpideak egokitu edo osatu ahal izango ditu. Kasu horietan guztietan, plangintzan xedatutakoa bete beharko da.

Donostian, 2020ko apirilean

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO