

MEMORIA

I.- SARRERA.....	1
II.- AGIRIAREN XEDEA .....	1
III.- AZTERLAN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN IRIZPIDE OROKORRAK ETA METODOLOGIA.....	2
III.1.- Printzipio orokorrak .....	2
III.2.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, azterketa ekonomiko-finantzarioan duen eragina. ....	2
III.3.- Plan Orokorraren bideragarritasun ekonomikoa prozesu jarraitu gisa ulertzea.....	3
IV.- URNIETAKO PLAN OROKORRAREN ANTOLAMENDUA ARAUTZEKO PROPOSAMENEN GAUZATZE KOSTUAREN BALIOZTAPEN EKONOMIKOA.....	4
IV.1.- Plan Orokorreko sistema orokorren eta lan berezien sareko jarduketak eta balioztapena.....	4
IV.1.1.- Ibilgailuen oinarrizko bidesarea .....	5
IV.1.2.- Trenbide sarea .....	5
IV.1.3.- Bizikleta bideen eta oinezkoentzako pasealekuen sarea.....	6
IV.1.4.- Irisgarritasun plana: garraio publikoko sistema bertikala. ....	6
IV.1.5.- Udalerriko sistema orokorren eta lokalen sareko espazio libreak.....	7
IV.1.6.- Ekipamenduak.....	7
IV.1.7.- Hiri zerbitzuen azpiegiturak .....	7
IV.1.8.- Ibai ibilguak –ubideak- eta ertzak tratatzeko lanak .....	8
V.- ERABILEREN HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK .....	8
V.1.1.- Sarrera.....	8
V.1.2.- Balioztapen ekonomiko-finantzarioaren azterketan aintzat hartu behar den lurzoruaren balioztapena xedatzeko lege esparru aplikagarria.....	8
V.1.3.- Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 56. artikulua f atala aplikatzea: haztapen koefizienteak .....	9
V.1.4.- Lurzoruaren jasanarazpen balioak babes publikoko etxebizitzetarako eta elementu atxikietarako .....	10
V.1.5.- Lurzoru hiritartuaren jasanarazpen sustapen libreko etxebizitzetarako eta elementu atxikietarako .....	12
V.1.6.- Erabilera nagusiaren haztapen koefizienteak ezartzeko erreferentziako lurralde esparrua.13	
V.1.7.- Urnietako Plan Orokorreko garapen berrietan aplikagarriak diren erabileren haztapen koefizienteak eta erregimen ekonomiko-juridikoa.....	13
V.1.8.- Haztapen koefizienteak aplikatzeko irizpideak.....	14
V.1.9.- Plan Orokorreko alderdi berrien bideragarritasuna aztertzea .....	15
VI.- PLAN OROKOR HONETAN MUGATUTAKO JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA Mugatutako esparruak eta iradokitako esparruak .....	19
VII.- INBERTSIO PUBLIKOAK ETA PRIBATUAK. Planteatutako proposamenak gauzatzea .....	32
VII.1.1.- Sistema Orokorrak eta lan bereziak .....	32
VII.1.2.- Hirigintzako garapen berriak gauzatzea.....	33

---

VIII.- PLAN OROKORRAREN ETA BERTAKO PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO ANALISIA.....	34
VIII.1.1.- Sarrera.....	34
VIII.1.2.- Plan Orokorrean planteatutako proposamenak, beharrezkoak antzemandako eskariei erantzuna emateko.....	35
VIII.1.3.- Plan Orokorreko lurralde eta hirigintzako eredia.....	35
VIII.1.4.- Hirigintza aldetiko eraldaketaren beharrak asetzeko desegokiak diren edo behar ez diren lur naturalak babestea, eta horietako berezko baloreak mantentzea. ....	36
VIII.1.5.- Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa. ....	37
IX.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.....	40
IX.1.1.- Sarrera.....	40
IX.1.2.- Proiektatu den hiri garapena gauzatzeko estrategia eta sekuentzia arautzeko irizpide orokorrak	40
IX.1.3.- Plan Orokor honen garapenerako sustatu behar den plangintza prestatzeko irizpide orokorrak	43
IX.1.4.- Beste programazio irizpide batzuk .....	44

2014ko ekaina

---

## I.- SARRERA

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana Plan Orokorren edukiaren baitan dago, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, xedatutakoari jarraiki (62. artikulua, f. atala), eta 1978ko ekainaren 23ko 2159/78 Errege Dekretuko 42. artikulutik ondorioztatzen den oinarri dokumentala mantentzen du. Bertan, honako hauek xedatzen dira:

\* Plan Orokorrean zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagokion hirigintza

\* Plan Orokorrearen aurreikuspenak gauzatzeko egin behar diren inbertsioen izaera publiko edo pribatuaren zehaztapena; adierazi beharko da, behar adinako zehaztasunez, sektore bakoitza, publikoa eta pribatua, zein lan eta zerbitzuez arduratuko den eta, sektore publikoari dagokionez, inbertsioaren zenbatekoa zein erakundek edo entitatek hartuko duten bere gain..

Azterketa Ekonomiko-Finantzararioaren eginkizuna da, besteak beste, inbertsio joerak eta hornidurak aztertzea, Udalarenak ez ezik, baita gainerako inbertsiogile publiko eta pribatuena ere; izan ere, udalaz gaindikoak diren eta Euskal Herri osoko lurraldean eragina duten azpiegitura handiei lotutako zenbait jarduerak sobera gainditzen dute Urnietako Udalak aurrekontuen eta eskumenen alorrean duen ahalmena.

Hori dela eta, Plan Orokorrek derrigorrez jaso beharko du administrazio maila ezberdinen arteko koordinazioa, eskumenei dagokienez; hau da, Udalak, Foru Aldundiak, Erkidegoak eta Estatuak zein beste edozein erakunde publikok dituzten eskumenen arteko koordinazioa. Plana, gainera, behar adinako malgutasunez landu beharko da, aurrekontu orokorrak aplikatuz uneoro esku har lezaketen administrazio ezberdinen inbertsio ahalmenera azkar egokitu ahal izateko.

Aipatu joeren analisiari esker, inbertsiorako "hipotesi" eta "aukera" batzuk xedatu ahal izango dira, eta horiek erreferentzia esparrua izango dira etorkizunean esparru xehekatuak (planeamendu xehekatuaren garapenean zehaztu beharreko esparru "berriak" edo "iradokiak") eta egiturazkoak (aurreko Hiri Antolaketako Arauetatik "oinordetzan hartuak" eta Plan Orokor honetan "berretsiak/finkatuak") garatzeko orduan.

Zeharkako modu horretan dago Udala Azterketa Ekonomiko-Finantzariorari lotua eta harekin konprometitua, inbertsio mekanismoei dagokienez. Inbertsioak egiteko, finantza karga eta zorpetze maila jakin bat hartuko du bere gain, betiere aurrekontuak izan lezakeen bilakaerari nahiz aurrezte maila jakin bat eragin dezakeen gastu arruntak izan lezakeen bilakaerari erreparatuz.

Azkenik, Azterketa Ekonomiko-Finantzariora bat egin eta haren bideragarritasuna bermatzeko orduan erabaki politikoek duten garrantzia nabarmendu behar da. Azken finean, Udalbatza da Udalaren politika ekonomikoa zehaztuko duena eta finantza erabakiak hartuko dituena, konpromisoak eta estrategiak onartuz edo arbuatuz. Oinarrizko auzi horiek Azterketa Ekonomiko-Finantzarioran kontuan hartu beharrekoak dira, bestela alde handia egon baitaiteke Plan Orokorrek taxututako inbertsio aukeren eta Udalak egiaz onartutako politika ekonomikoaren artean.

## II.- AGIRIAREN XEDEA

Azterlan ekonomiko honek egitura orokor eta organikoaren gaineko jarduketak (Sistema Orokorrek deitzen ditugunak) baloratu behar ditu, eta baita lurzoru hiritar eta hiritargarriko zerbitzuen ezarpena ere; bestela esanda, Hiria osatzen duten lurzoruen azpiegiturak eta ekipamenduak baloratu behar ditu.

Era berean, Plan Orokorrearen aurreikuspenak gauzatzeko aldera egin beharreko inbertsioek izaera publikoa edo pribatua duten finkatu behar du, behar adinako zehaztasunez.

Beraz, Azterketa Ekonomiko-Finantzariora, planteamendu "orokor" bat izaki, kontsiderazio orokorretan oinarritu behar du, eta irizpide jakin batzuetan, horietako batzuk indarreko lege xedapenetatik –batik bat hirigintzakoak– eratorriak, eta beste batzuk aurreko planetatik –Plan Orokor honen osagarri direnak edo hori garatzen dutenak–.

Printzipio eta arrazoi horien argitan, planeamendu orokor baten ebaluazio ekonomiko-finantzarioaren kontzeptua bera ulertu behar da hirigintzaren alorrean aztertu denaren ebaluazio ekonomikoari buruzko lehen gogoeta edo hurbilketa gisa; ebaluazio irekia da, inola ere ez itxia eta

2014ko ekaina

---

behin betikoa, prozesu jarraitu baten baitakoa. Izan ere, ebaluazio hori egiaz eta modu eraginkorrean zehaztuz joango da, behar den zorrotasunaz, Plan Orokor honetatik eratorriko diren plan xehekatuak eta proiektuak garatu ahala.

### III.- AZTERLAN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN IRIZPIDE OROKORRAK ETA METODOLOGIA

#### III.1.- Printzipio orokorrak

Balioztatze prozesu oro konplexua da, berez erlatiboa delako; izan ere, balio bat dugun arren, kostuarena hain zuzen ere, egiazkotzat jo genezakeena –ez dezagun ahaztu, hala ere, horren indarraldia oso mugatua dela–, ziurgabetasuna areagotu egiten da esku-hartze bakoitzak dituen faseen balioa finkatu nahi denean. Erlatibotasuna areagotzen da, gainera, bizi dugun ezegonkortasun finantzario eta ekonomikoaz, egoerak zuzenean baldintzatzen baititu inbertsio publikoak eta pribatuak, gaur egun nagusi den eta, gutxienez, etorkizun hurbilean izango den ziurgabetasun giroan.

Dokumentu honetan ezarritako balioztatze moduluak ezaugarri hauen arabera xedatu dira:

\* Plan Orokorrak zehaztutako hirigintzako esku-hartzea gizarte interesekoa eta publikoa da.

\* Esku-hartze bakoitzaren balioa irizpide “objektiboak” aintzat hartuz ezartzen da, merkatuaren unean uneko egoeraren araberrako espekulaziozko planteamendu gorabeheratsuetatik urrun. Alde horretatik, “balio justua” kontzeptuaren definizio juridikoaren antzekoa litzateke.

Plan Orokorraren neurriagatik eta esku-hartzeen konplexutasunagatik, ezinbestekoa da haren baitako jarduketak eta faseak sinplifikatzea, eta baita jarduketa horien baitako kontusailen balioztatze moduluak ezartzea ere.

\* Sinplifikazio horrek balioztapenaren emaitza baldintzatzen du; hortaz, balioztapena gutxi gorabeherakoa da baina Plan Orokorraren bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko nahikoa administrazio publikoaren ikuspegitik, ekimen pribatuak gauzatutako esku-hartzeen errentagarritasuna bermatzen baitu.

\* Udalerriaren egiturazko antolamendua arautzen duten proposamenen gauzatze kostuen ebaluazio ekonomikoa, eta horien baitan, hiriko sistema orokorren sarea, beharrezko irismen eta hedapenez planteatua, justifikatzeko eta segurtatzeko, alde batetik, hirigintza garapenaren arrazionaltasuna eta koherentzia, eta, bestetik, sistemak gauzatze esparruetan sartu edo txertatuko direla, erasanak izango diren lurrak lortuko direla bermatze aldera, eta, halakorik balitz, lanak egin eta ordaintzea.

\* Indarreko hirigintza legediak etxebizitza babestuen alorrean ezarritako estandarra bete izana justifikatzea, estandar hori jarduketa integratu gisa proposatutako edota iradokitako esparru guztietan betetzea proposatuz.

\* Proposatutako garapen berrien bideragarritasun ekonomikoa aztertzea, bi helburu nagusirekin:

- Aipatu bideragarritasun horren ebaluazioa bera, eta aldi berean, haren justifikazioa.

- Aurrekoarekin estuki loturik, bai hiritartzea gauzatzeko esparruak (bereziki, jarduketa integratukoak) mugatzeko irizpideak zehaztea, behar bezala justifikatuta,

\* Eragindako eragile publiko eta pribatuek proposamen horiek gauzatzeko orduan dituzten ardurak zehaztea.

#### III.2.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, azterketa ekonomiko-finantzarioan duen eragina.

2006ko ekainaren 30eko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legea indarrean jartzean, hirigintza antolamendua nahiz haren gauzapena sakon birdoitu behar izan dira, 1976ko Lurzoru Legearekiko eta ondorengo hirigintzaren alorreko araudiarekiko; horrek zuzeneko eragina du planteatzen diren garapen berrien bideragarritasun ekonomikoan, programazio irizpideetan eta, oro har, Urnietako Plan Orokorreko proposamenen iraunkortasun ekonomiko-finantzarioan.

Izan ere, Lege horrek dituen helburuetako bat da, hain zuzen, antolamendua nahiz hirigintza

2014ko ekaina

---

gauzapena kontrolatzeko ekimen publikoa berreskuratzea, ekimen pribatuaren aurrean udalarena lehenetsiz, batez ere hirigintza jarduketako programen bidez, *“hirigintzako gainbalioak eskuratzeko ekimen pribatua”* mugatuta.

Legearen aldetik, kontrol horrek inbertsio eta finantzaketa irizpideetan –batik bat inbertsio pribatuei dagokienez– eragina izango du ezinbestean, eta horren helburua da “ondasun higiezinaren gaineko espekulazio jarduerak galaraztea”. Itxura batean, espekulazioa lurraldean diharduten eragile pribatuen jardunbidea da soilik, baina gainerako administrazio publikoak ere, eta zehazki udalak, barne hartu beharko liriateke.

Hala, III. atalean –Arrazioen Azalpena– honakoa adierazten da:

1. Hirigintza antolamenduari dagokionez, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehekatua arrazoi material hutsengatik bereiztea, arrazoi formalak bazter utzita. Arrazoi materialak liriateke era bateko edo besteko erabakiek duten munta materiala edo lurraldearen arabera, hau da, nolabait esatearren, erabaki horien eskala, horiek hirigintza plan batzuetan zein besteetan egon; arrazoi formalak, berriz, ideia bati loturik doaz, alegia, hirigintza aurreikuspenei automatikoki haien hirigintza plan edo proiektuaren arau lerruna eman behar zaiela, haien edukia eta munta materiala edo lurraldearen arabera edozein direlarik ere.

2.- Hirigintza antolamendua eta hirigintza gauzapena iraganean baino argiago eta zorrotzago bereiztea.

3.- Antolatze eta gauzatzeko zeregin horiei dagokienez, eta hirigintzaren ikuspegitik, hiritartze proiektu bakoitzaren berezko eginkizuna zehatzago finkatzea, Plan Orokorrena barne.

Horrenbestez, Plan Orokorren eginkizun nagusia da Udalerriaren hirigintza antolamendua xedatzea, eta hor sartu beharko litzateke, gutxienez, egiturazko antolamendua.

Ondorio horrekin batera, gehituko genuke Plan horren berezko eginkizunetik haratago dagoela aipatu hirigintza antolamendua gauzatzeko proposamenak egitea, eta gauzatze lan hori beharrezko zorrotzasunez egin behar dela, hirigintza prozesuaren ondoren garatu beharreko fase eta proiektuen bidez.

Era berean, Legeak arduraren handia esleitzen die, horri dagokienez, Hiritartzeko Jarduketa Programei. Izan ere, legediaren arabera, programa horien eginkizun nagusietako bat da hirigintza antolamendua gauzatzeko oinarritzko irizpideak xedatzea, osagarriak diren lau ikuspegi, gutxienez, aintzat harturik:

1.- Teknikoa: gauzatu beharreko hiritartzearen oinarritzko ezaugarriak zehaztea.

2.- Ekonomikoa: besteak beste, hiritartze lanen kostua zehaztea, aurreproiektu baten berezko zehaztasun mailaz.

3.- Denborazkoa edo programaziokoa: lanak, eta bereziki hiritartzekoak, gauzatzeko egutegia zehaztea.

4.- Juridikoa: besteak beste, lurziketa egitea, erasandako ondasun eta eskubideen titularrak identifikatzea eta bizilagunak ostera hartzeko programa zehaztea.

Laburbilduz, Legeak aldaketa garrantzitsuak dakartza 1976ko Legearekiko eta haren Planeamenduko Erregelamenduekiko, eta horiek Plan Orokor honen Azterketa Ekonomiko-Finantzarioran eragina dute; izan ere, Lege berriak gehiago jorratzen du hirigintza antolamenduaren gauzapena, haren zehaztapena baino. Adierazitakoaren arabera, esan liteke eginkizun hori urardotua geratu dela, alde batetik, aipatu Planaren oinarritzko esku-hartzeak hirigintza antolamenduaren zehaztapena ere –haren gauzapenetik bereizita– barne hartzen duelako, eta, bestetik, Hiritartzeko Jarduketa Programei, bereziki, pisu ekonomiko handia aitortu eta eman zaielako.

Edonola ere, aldaketa horien ondorioz Azterketa Ekonomiko-Finantzarioraren zeregina eta eginkizuna birdoitu beharko dira, baina inola ere ez da, beharrezkoa ez dela irizita, bazter utziko, ez dokumentu hori eta ezta hirigintza planeamenduko proposamenen azterketa ekonomikoa ere.

### **III.3.- Plan Orokorren bideragarritasun ekonomikoa prozesu jarraitu gisa ulertzea.**

Aurrez azaldutakoaren arabera, proposatutako garapenen eta horien inguruan aintzat hartu beharrekoen (hiritartze lanak, eraitsi beharreko eraikinak, hustu eta ostera bete beharreko etxebizitzak

eta jarduera ekonomikoak, ordaindu beharreko kalte-ordainak eta abar) balioztapen ekonomiko xehe eta doa zehaztapen prozesu bat bezala ulertu behar da ezinbestez; izan ere, pixkanaka eta ondoz ondo garatutako plan, programa eta proiektuek arian-arian erabakiak hartu behar dituzte, beharrezko informazioa eta datuak bildu eta eskaini, eta kostuak ebaluatu.

Horrexegatik hain zuzen ere, azterlan ekonomiko honek –berau txertatzen den planeamendu orokorraren eta dokumentu horretara ekarritako erabakien testuinguruan landua– eskaintzen dituen datuak eta kopuruak estuki loturik doaz hura egingo den unearen errealitate ekonomikoarekin, ziurgabetasun handikoa dena.

Hala ere, edukia areago zehaztu eta doitu beharko da Plan honetako proposamenak garatu eta gauzatzeko faseetan, helburu horrekin sustatuko diren ondoz ondoko programa eta proiektuen eskala edo fase bakoitzeko kostuen kalkulua eta ebaluazioa oinarri harturik.

#### **IV.- URNIETAKO PLAN OROKORRAREN ANTOLAMENDUA ARAUTZEKO PROPOSAMENEN GAUZATZE KOSTUAREN BALIOZTAPEN EKONOMIKOA**

Agiri honetan egin den ebaluaketa ekonomikoa, udalerrriaren egiturazko antolamendua arautzeko egin diren proposamenetan oinarritua dago funtsean; eta horien barruan, bereziki, hiriaren sistema orokorren sarean, hala nola egoitza erabilerako, jarduera ekonomikoetarako eta abarretarako garapen berrietan oinarritua, guztiak ere beren bideragarritasunaren ikuspegitik begiratuta.

Balioztapen ekonomikoak egingo dira ebaluagarriak diren eta Plan Orokor honetan planteatzen den egiturazko antolamenduaren ondorioz sortu diren bi multzo handien arabera: publikoa eta pribatua.

- 1.- Sistema Orokorrak eta lan bereziak
- 2.- Hirigintza garapen berriak

Sistema orokorren baitan, jarduketa hauek balioztatuko dira:

- \* Ibilgailuen oinarritzko bide sarea.
- \* Trenbide sarea.
- \* Bizikleta bideen eta oinezkoentzako pasealekuen sarea.
- \* Oinezkoen irisgarritasun bertikala.
- \* Udalerriko sistema orokorren sareko hiri espazio libre berriak.
- \* Udalerriko sistema orokorren sareko ekipamendu publikoak.
- \* Udalerriko sistema orokorren sareko hiri zerbitzuen azpiegiturak.
- \* Ibai ibilguak eta ertzak tratatzeko lanak.

Hirigintza garapen berrien baitan, jarduketa hauek balioztatuko dira:

- \* Egoitza erabilerako garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisia.
- \* Jarduera ekonomikoetarako garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisia..

Horrez gain, honakoak aztertu eta xedatuko dira dokumentu honetan:

- \* Proposatutako Plan Orokorra eraikitzeko eginkizunean eragile publiko eta pribatuen oinarritzko ardurak zehaztea.
- \* Iraunkortasun ekonomikoa aztertzea, indarrean dagoen 2007ko maiatzaren 28ko Lurzoru Legeak galdatutakoari erreparatuz.
- \* Planteatutako hirigintza garapen berriak programatzeko oinarritzko neurriak zehaztu eta azaltzea.

##### **IV.1.- Plan Orokorreko sistema orokorren eta lan berezien sareko jarduketak eta balioztapena**

Jarduketan eta lan berezien multzo hori gauzatzearen kostua kalkulatzeko, baliabide mugatuez lortutako datuak eta informazioa erabili dira, batik bat Urnietako Udalaren eskumenekoak ez diren jarduketan kasuan.

2014ko ekaina

Behar besteko informaziorik eduki ez eta ezin eskura daitekeen jarduketan kasuan (AHT, esaterako), gehienak ere udalaz gaindikoak, horien balioztapenik ez da egin, ulerturik Plan Orokor hau garatzeko prozesuaren ondorengo faseetan egin beharko direla, plan xehekatuen eskutik.

#### IV.1.1.- Ibilgailuen oinarrizko bidesarea

Plan Orokor honen arabera, Urnietan egingo diren eta kostua balioztatua duten jarduketa nagusiak hauek dira:

Sare nagusia:

- \* GI-131 errepidearen saihezbidea: duela gutxi gauzatutako jarduera.
- \* GI-3832 errepidea: Zabaleta auzotik igarotzen den trazatua aldatzea..... 588.000 €

Babilonia 32. HEA alderdiaren kargurako jarduketa.

Tokiko sare nagusia edota bigarren mailakoa:

Egiten den zerrenda ez da xehea; izan ere, hein batean, jarduketa horiek garapen berriak aurreikusten dituzten alderdien kargurakoak izango dira. Jarduketa horiek, nolahi ere, udalaz kanpoko ekarpenak izan ditzakete, bereziki Idiazabal kalean aurreikusten den eragiketaren kasuan. Kale hori lehen errepide probintziala zen eta laster udalerrri barruko tokiko sarekoa izatera pasako da:

- \* Idiazabal kalea, lehen GI-131 errepidea zena, hiritartzea
  - Ermotegiko biribilgunetik Berrosoeta auzoko biribilgunera arteko zatia..... 1.293.600 €
  - Berrosoetako biribilgunetik Salestarretako biribilgunera bitarteko zatia..... 408.800 €
  - Salestarretako biribilgunetik Saletxeberriko biribilgunera bitarteko zatia ..... 1.255.680 €
  - Jarduketa zehatzak Idiazabal kalearekiko mugakide diren aldeetan ..... 560.000 €
- \* Zabaleta auzoaren barruko bide-sarea eraberritzea eta berregituratzea –ibilgailuen zirkulaziorako espazioak antolatzea, aparkalekuak, oinezkoentzako aldeak berreskuratzea- ..... 280.000 €
- \* Urraka auzoaren barruko bide-sarea eraberritzea eta berregituratzea –ibilgailuen zirkulaziorako espazioak antolatzea, aparkalekuak, oinezkoentzako aldeak berreskuratzea- ..... 590.000 €
- \* Geltoki kalea eraberritzea –ibilgailuen zirkulaziorako espazioak antolatzea, aparkalekuak, oinezkoentzako aldeak berreskuratzea- ..... 140.000 €
- \* San Juan kalea eraberritzea –ibilgailuen zirkulaziorako espazioak antolatzea, aparkalekuak, oinezkoentzako aldeak berreskuratzea- ..... 235.000 €
- \* Etxeberri kalea eraberritzea –ibilgailuen zirkulaziorako espazioak antolatzea noranzko bakarreko bidearekin, aparkalekuak, oinezkoentzako aldeak berreskuratzea- ..... 235.000 €

Aurreko sareari gehitu behar zaio hirigintza garapen berrietan ezarritako bideak, eta horien tartear, izaeraz egiturazkoak direnak, bai erasandako lurra eskuratzeko bai lanak ordaintzeko.

Aurreikuspen horiei gaineratu beharko zaizkie, besteak beste, bide egiturak eta ibilgailuen zirkulazioak, bere hedadura eta konplexutasun osoan, sortutako eragin akustikoa ezabatzeko edo ahalik eta gehien murrizteko hartu eta gauzatu beharko diren neurriak. Horren balioztapena, alor horretan bideratuko diren berariazko proiektuen emaitza izango da; arazo akustikoaren munta neurtu eta zehazteko egingo diren zarata mapen osagarri izango dira proiektuok.

#### IV.1.2.- Trenbide sarea

Plan Orokorrean jasotako proposamenak, alorrean eskumena duten erakundeek (ADIF, Eusko Jaurlaritza...) bultzatutako berariazko plan eta proiektuetan proposatutako transkripzioa dira.

Dokumentu, plan eta proiektu horiek bidaltzeko betekizunari uko egin gabe, garrantzitsuenak ekarriko ditugu hona, horien berri emate aldera:

- \* AHT gauzatzea, udalerritik igarotzen den tartean. Trenbidea lurpetik doa erabat, GI-131 errepidearen gainetik Saletxeberri parean egingo den bidezubia izan ezik, Andoain eta Urnieta arteko mugan.

\* Lur gaineko pasabidea kentzea, lur azpikoa egitea eta geltoki berria jartzea (ADIF).

\* Aldiriko zerbitzua koordinatu eta hobetzeko neurriak hartzea.

\* Trenbide azpiegiturak –makineria barne– hobetu eta modernizatzeko neurriak hartzea, etorkizuneko eskarrietara egokituko den tren zerbitzu bat eskaini ahal izateko.

\* Aipatu tren zerbitzuak sortutako eragin akustikoa ezabatzeko edo ahalik eta gehien murrizteko neurriak hartzea.

Jarduketa horien guztien balioztapena udalaz gaindiko erakundeek sustatutako proiektuen emaitza izango da; une honetan, proiektu gehienak lanketa fasean daude.

Jarduera horiei, gai honen inguruan administrazioek sustatzen dituzten azterlan eta proiektuetatik ondorioztatzen diren proposamenak erantsi behar zaizkie, gai honi buruz eta testuinguru horretan hartzen diren erabakiak bezalaxe.

#### **IV.1.3.- Bizikleta bideen eta oinezkoentzako pasealekuen sarea**

Alor honetan sustatu diren proiektuetan planteatutako aurreikuspenak finkatzen eta jasotzen ditu Plan Orokor honek.

Planaren hedapena eta trazadura erabaki eta balioztapena egite aldera, proiektu horietan bildutako aurreikuspenak derrigorrez kontuan izan beharreko erreferentzia gisa hartu beharko dira:

\* Udalaz gaindiko sarea (Foru Aldundia): Plazaolako ibilbidea, Lasarte-Oriatik Andoaingo udalerrirekiko mugara arte.

\* Udalaz gaindiko sarea (Foru Aldundia): Done Jakue bidea, Hernaniko udalerrirekiko mugatik Andoaingo udalerrirekiko mugaraino.

\* Bidegorria eta oinezkoentzako pasealekuak zati hiritartu eta hiritargarrietan: bide-tarte horiek esparru hiritartu eta hiritargarrien mende daude; edo Idiazabal kalearen hiritartzea bezalako udal eskumeneko obratan sartu behar diren jarduketak dira; tarte horien ebaluazio ekonomikoa esparru horietan planeatutako hiritartze jarduketan testuinguru orokorrean txertatu beharko da; izan ere, horiek gauzatu eta ordaintzeko ardura hirigintza garapenak gauzatzeak berez dakarrena da.

\* Ibilbide interesgarriak eta, oro har, lurzoru hiritarrezinako bideak hobetzea eta egokitzea, oinezkoen edota bizikletarien landa ingurunearekiko komunikazioa ahalbidetuz eta hobetuz.

Ildo honetan, aintzat hartu beharko dira, behar den moduan, bizikleta-bideen foru sarean sartuak dauden eta arestian aipatu diren zatiei buruz egindako proposamenak; hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiak sustaturiko Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitakoak, Plan honek txertatu egin baitu bere edukian. Proposamen horien zenbatespen ekonomikoa egiterakoan, gai honen inguruan aipatutako Administrazioak sustatzen dituen plan eta proiektuetatik ondorioztatzen denari jarraitu beharko zaio.

#### **IV.1.4.- Irisgarritasun plana: garraio publikoko sistema bertikala.**

Garraio publiko bertikaleko neurrien inguruan Plan Orokorrek proposatzen dituen zehaztapenak eta gauzatze jarduerak dira, Urnietako goiko eta beheko aldeak lotze aldera.

Plan Orokor honetatik eratorritako planen garapen xehekatuan horri buruz xedatzen dena aintzat hartzeari utzi gabe, jarduketa hauek proposatzen dira:

\* San Juan kalearen behealdea eta izen bereko plaza lotuko dituen igogailua.

Jarduketa horrek berriazko proiektuan azkenean izango duen kostu ekonomikoa gorabehera, une honetan 400.000 €-tan kalkulatu da kostu hori.

\* Mugikortasun bertikalari buruzko azterlan integral bat planteatu da. Azterlan hori ibilgailuen, oinezkoen eta bizikleten zirkulazioari buruzko azterlanaren osagarri izango da. Bertan, beste jarduketa posible batzuk ere sartuko dira, hala nola Idiazabal kalea eta San Juan kalea eskailera mekanikoen bidez lotzea, kiroldegi ingurua –Pintore kalea- eta Berrosoetan dagoen aparkalekua mekanikoki lotzea –zerbitzuaren erabilera optimizatuz-, eta abar.



#### **IV.1.5.- Udalerriko sistema orokorren eta lokalen sareko espazio libreak.**

Plan Orokor honetan antolatu diren udalerriko sistema orokorren eta lokalen sareko hiri espazio libreak 66.797 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen dute guztira; azalera hori jarduketa hauen baturaren emaitza dira:

Hiri parke berriak –espazio libreen sistema orokorra-:

- \* 34 HEA.- Trankaxko erreka parkea ..... 31.755 m<sup>2</sup>
- \* 36 HEA.- Goimendi parkea..... 13.796 m<sup>2</sup>

Hiri parke berria –espazio libreen sistema lokala-:

- \* 35 HEA.- Lekun parkea ..... 21.246 m<sup>2</sup>

Horiek eskuratuko dira espazio libreak txertatzen edo atxikitzen diren titulartasun pribatuko alderdien hirigintza gauzapearen baitan. Hortaz, lurzoruaren ekarpena jarduketa horien titularren kargurakoa izango da, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan; aldi berean, antolaketa eta burutzapena Udalaren kargurakoa izango da. Izan ere, horiek, etorkizunean, espazio libreak izango dira, eta bertan kirol erabilerak hartu ahal izango dira, estali gabeko instalazio gisa edo, Goimendi parkearen kasuan bezala, mugakide dituen instalazioen handitze gisa.

Espazio libreetan hiritartze lanak gauzatzeak 3.100.000 €-ko kostua izango du gutxi gorabehera.

#### **IV.1.6.- Ekipamenduak**

Jarduketa bereziak dira, gehienak ekimen pribatukoak, ekipamendu berriak jartzeko edo lehen zeudenak eraberritu edo handitzeko. Ekipamenduen kostua xedatzeko orduan, proiektu zehatzei erreparatu beharko zaie.

Aurreikuspen horien zerrenda –zerrendak ez du zertan osoa izan behar- honako hau da:

- \* 32. HEA Babilonia alderdian kokatuko den institutu berria

Beharrezko lurra esparru horretan aurreikusten den jarduketatik eskuratuko da; burutzapena, berriz, Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Sailaren kargura egingo da.

- \* 32. HEA Babilonia alderdiko kirolgunea. Esparru horren eskubideen titularrek burutu beharrekoa.
- \* 11. HEA Kirolegia alderdiko kirol gunea birmoldatzea edota handitzea. Urnietako Udala
- \* Lekun eta Goimendi parkeetan estali gabeko kirol guneak antolatzea.
- \* Ekipamendua eraberritzea edota ordeztea gaur egungo institutuaren lurzatian, Urraka auzoan.

Udalak antolatu eta gauzatu beharreko jarduketa, behin ikastetxe berria eraiki ondoren.

- \* Mikaela enea eraberritzea edota birgaitzea. Urnietako Udala
- \* Zehaztu gabeko ekipamendua 31. HEA Azkarate alderdian.
- \* Zehaztu gabeko ekipamendua 33. HEA Trankatx alderdian.
- \* Trankaxko erreka parkean txertatuta dagoen Trankatx baserria eraberritzea.

#### **IV.1.7.- Hiri zerbitzuen azpiegiturak**

Aurreikusitako jarduketek beren berezko proiektuak izango dituzte, bai idazketa eta azterlanari dagokienez, bai balioztapen ekonomikoari dagokionez:

- \* Gaur egun airetikoak diren linea elektrikoak birmoldatzea eta egokitzea.
- \* Saneamendu sistema osoari heltzea, gaur egun saneamendu bateratua duten alderdi horietan, guztietan banantze sistema ezartzeko.
- \* Energia aurrezteko eta eragimen energetikoa bultzatzeko neurriak, energia berriztagarriak erabiltzekoak, hiri hondakinak murrizteko-berrerabiltzeko-biziklatzekoak, ura modu eraginkorrean kudeatzekoak, eta abar.

Kostu horiek ebaluatu eta zehaztu egin beharko dira, neurri mota horien geroagoko garapen eta

gauzatze faseetan zehar.

#### **IV.1.8.- Ibai ibilguak –ubideak- eta ertzak tratatzeko lanak.**

Garapen berrietan sartutako lurretan txertatuta dauden ubideen tratamendua indarrean dagoen araudi sektorialean xedatutakoa kontuan hartuta gauzatuko da, eta sustatu beharreko proiektuetatik ondorioztatzen diren irizpideetara eta balorazioetara egokituko da.

Alde desberdinetan gauzatu beharreko jarduketak honako hauek dira:

\* Trankaxko errekaen ibilgua, ertza eta pasabidea tratatzea, izen bereko hiri parkean txertatuta geratuko delarik.

\* Lekungo errekaen ubidea, ertza eta pasabidea tratatzea, Lekun hiri parkean eta Urkain Berri jarduera ekonomikoetarako aldean txertatuta geratuko delarik.

\* Miraballesko errekaen ubidea, ertza eta pasabidea tratatzea, zati batean Miraballes jarduera ekonomikoetarako aldean txertatuta geratuko delarik.

\* Kanalizatuak dauden edota tratamendu zein kontserbazio egoera txarrean dauden ur ibilguen gaur egungo baldintzak hobetzea.

Oro har, eta salbuespenak salbuespen, aipatu jarduketan garapena eta gauzapena jarraian azalduko diren irizpide orokorretara, besteak beste, egokituko dira. Alde batetik, erasandako lurrak eta ondasunak Udalak eskuratzea (posible izanez gero, lagata, hirigintza garapenei dagokienez). Bestetik, egin beharreko lanak udalerriak gauzatu eta ordaintzea, baita lan horiek ingurumarietako hirigintza garapenen baitakoak izanda ere.

Testuinguru orokor horretan, aipatu jarduketak eta lanak gauzatzearen kostu ekonomikoa helburu horrekin taxutuko diren proiektu zehatzetan ezarritakoa izango da.

### **V.- ERABILEREN HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK**

#### **V.1.1.- Sarrera**

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioko azterlan honek, antolamenduko proposamen desberdinen –Plan Orokorrean jasotako egiturazko eta xehetasunezko proposamenak– ebaluaketa ekonomikoa egiteko beharrezkoak diren lanen barruan, haztapan koefizienteak ezarri ditu; hain zuzen ere, antolatutako erabilera, tipologia eta babes erregimen bakoitzerako lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioak adierazten dituzten haztapan koefizienteak.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko Legeak, “56.f” artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza antolamendu xehatua eratzerakoan, besteak beste proiektuko erabileren haztapan koefizienteak ezarri behar dira, bai lurzoru hiritarrari dagokionez eta bai lurzoru hiritargarri sektorizatuari dagokionez. Horrela bada, Plan Orokor honetan hirigintza antolamendu xehatua ezarri zaien esparruetan, ezinbestekoa izango da aipatutako haztapan edo homogeneizazio koefiziente horiek zehaztea. Eta horrek ez du baldintzatuko, hainbanatze tresnetan legez jasotako eguneratzeak egitea.

Haztapan koefiziente horiek ezartzeko, halaber, aldez aurretik zehaztu egin behar dira, dokumentu honetan egindako azterketa ekonomikoaren testuinguru orokorrean, Plan Orokor honetan jasotako hirigintza antolamendutik ondorioztatzen den erabilera, eraikuntza tipologia eta babes erregimen bakoitzari dagozkion lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioak. Hori horrela, koefiziente haiek, jasanarazpen balio hauek oinarritzat hartuta zehaztuko dira.

Haztapan koefiziente horiek, segidan adieraziko diren irizpide eta jarraibideei erantzunez ezarriko dira eta, era berean, koefiziente horiek aplikatzeko irizpide orokorrak adieraziko dira.

#### **V.1.2.- Balioztapen ekonomiko-finantzarioaren azterketan aintzat hartu behar den lurzoruaren balioztapena xedatzeko lege esparru aplikagarria**

Indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, ezarritakoari jarraituz, haztapan koefizienteek lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioa adierazten dute erabilera edo erabilera-multzo bakoitzerako, betiere koefiziente horiek zehaztu behar dituen esparru bakoitzerako erabilera nagusi gisa definitutako jarduerari dagokion jasanarazpen balioari dagokionez.

2014ko ekaina

---

Horrela bada, hori zehaztu ahal izateko, lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioak lortu behar dira, erabilera, tipologia eta sustapen/babes erregimen bakoitzerako.

Ildo horretan, oso ezberdinak diren bi egoera bereizi egin behar dira. Egoera horietako bat, babes publikoko erregimenei lotutako higieziei dagokie, hau da, saltzekoe do alokatzeko gehieneko prezioak zehazteko edo tasatzeko aukera ematen duten erregimenei lotutako elementuei. Produktu horiei dagokien lurzoruaren jasanarazpen balioak zehazteko, horiek erregulatzen dituen araudian xede horretarako ezarritakoari erreparatu behar zaio. Eta bigarren egoera, sustapen libreko higieziei lotua dago, hau da, higiezin eskaintza/eskaria merkatuaren ohiko funtzionamenduak zehaztutako prezioak dituzten higieziei. Produktu horiei dagokien lurzoruaren jasanarazpen balioak zehazteko, lurzoruari eta hirigintzari buruz indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraitu behar zaio.

2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuak ezarritakoaren arabera, lurzoru batean (hasiera batean behintzat, lurzoru hiritartuan txertatutako lursailak) antolatzen den hirigintza eraikigarritasunari dagokionez, lurzoruaren jasanarazpen balioa zehazterakoan, oro har, hodnar metodo estatikoari erantzun behar zaio. Era berean, lege hori erregelamenduz garatzen ez den bitartean, eta beronekin bateragarri den orotan, ECO/805/2003 Aginduan edo hura ordeztzen duen xedapenean jasotako araei jarraituko zaie.

Hauek dira ukitutako lurzoruaren balioespena egiteko erreferentzia-esparrua osatzen duten lege eta arauak:

- 1.- Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa
- 2.- \* Lur Legearen Testu Bateratua, 2008ko ekainaren 20koa.
- 3.- 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte hartzea aldatzekoa.
- 4.- ECO/805/2003 Agindua, martxoaren 27koa, ondasun higiezinak eta zenbait finantza helburutarako eskubide jakin batzuk balioztatzeko araei buruzkoa.
- 5.- EHA/3011/2007 Agindua, urriaren 4koa, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua, ondasun higiezinak eta zenbait finantza helburutarako eskubide jakin batzuk balioztatzeko araei buruzkoa, aldatzekoa.
- 6.- 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeako ordenantzak onartzekoa.
- 7.- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza neurriei buruzkoa.
- 8.- 2008ko maiatzaren 15eko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salneurriak ezartzekoa.
- 9.- Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salneurri berriak ezartzekoa, 2008ko irailaren 1ean indarrean sartua.
- 10.- Urnietako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal ordenantza, 2008ko uztailaren 29koa.

**V.1.3.- Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 56. artikularen f atala aplikatzea: haztapen koefizienteak**

1.- Erreferentzia

Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeak, 56. artikularen f atalean, adierazten duenez, hirigintzako antolamendu xehekatuan erabilerean artean haztapen koefizienteak jarri behar dira, bai hiri lurzoruari bai lurzoru hiritargari sektorizatuan, eta koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, hainbanatze tresnen bidez, legedian jasota badaude.

Haztapen koefiziente horiek adierazten dute erabilera bakoitzari edo higiezin produktuen multzo bakoitzari esleitutako Lurzoru Hiritartuaren Jasanarazpen Balioaren (JBLhir) eta erreferentzia gisa hartzen den lurzoru hiritartuaren arteko erlazioa.

Erreferentzia hori, bistan denez, higiezin produktu egonkor edo iraunkorrenaren Jasanarazpen Balioa izan beharko litzateke. Horrenbestez, Azterketa Ekonomiko Finantzario honetan, Plan Orokorraren

2014ko ekaina

esparru guztietarako erabilera nagusiaren erreferentzia gisa hartuko da Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzari dagokiona, alderdi hauetarako: alde batetik, etxebizitzak saltzeko gehienezko prezioa arautzeko, eta, bestetik, etxebizitza horien portzentajea mugatzeko, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako lurzoru hiritartuaren jasanarazpenaren gehienezko balioaren arabera. Ondoren, azalduko da Azterketa Ekonomiko-Finantzario honek printzipio hori onartu duela egonkorrena dela iritzi diolako, eta, beraz, erregimen orokorreko BOEentzat 1 koefizientea proposatuko da.

## 2.- Haztapan koefizienteak finkatu eta xedatzea.

Haztapan koefizienteak finkatu eta xedatzeko, beharrezkoa da, hortaz, erabilera, tipologia edo sustapeneko erregimen libre –edo sustapen mailaren bat duen erregimen– bakoitzerako lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioak ateratzea. Horretarako, behar bezala bereizi beharko dira, bereizketa horrek duen eragin ekonomiko itzelagatik, oso ezberdinak diren bi egoera, garatu beharreko esparrua bideragarria den edo ez finkatze aldera:

a.- Babes publikoko higiezinaren sustapenak: gehienezko salmenta prezioak tasatzeko eta babes mailaren bat duten produktueterako lurzoruaren jasanarazpen balioak ezartzeko, araudi erregulatzaileak ezartzen duen beste balio bati erreparatu behar dio, hain zuzen ere babestutako sustapen mota ezberdinetarako (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak, tasatuak...) ezarritako lurzoru hiritartuaren gehienezko jasanarazpen balioari (BOEen gehienezko salmenta prezioaren portzentajean).

b.- Sustapen libreko higiezinaren sustapenak: salmenta prezioak higiezinaren merkatuak ezartzen ditu, eta lurzoruaren jasanarazpen balioak markatuko dituztenak izango dira, besteak beste, indarrean dagoen legedian xedatutakoa eta eskaintza eta eskaria.

### **V.1.4.- Lurzoruaren jasanarazpen balioak babes publikoko etxebizitzetarako eta elementu atxikietarako**

1.- Plan Orokorrean babes publikoko erregimen baten mende egongo direla aurreikusitako eraikuntzen sustapenetan lurzorua balioztatzeko, salneurrien eta finantza neurrien alorreko arauak aplikatu beharko dira, zehazki honakoak:

\* BOEak diseinatzeko ordenantzak (2002ko abenduaren 30eko Agindua).

\* 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza neurriei buruzkoa.

\* 2008ko maiatzaren 15eko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salneurriak ezartzekoa.

\* Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salneurri berriak ezartzekoa, 2008ko irailaren 1ean indarrean sartua.

2.- BOEetarako lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioa ateratzeko kalkulua:

Babes ofizialeko produktuetan lurzoru hiritartuaren jasanarazpena xedatzeko, formula hau erabili behar da:

$$\mathbf{JBLhir = Bgs \times KA \times Jg}$$

Non:

\* JBLhir: Lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioa

\* Bgs: Legez ezarritako gehienezko salmenta balioa

\* KA: Azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazio koefizientea.

\* Jg: Lurzoru hiritartuaren gehienezko jasanarazpena Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta gainerako eraikuntzetarako

\* **Bgs: Legez ezarritako gehienezko salmenta balioa**

2014ko ekaina

Urnietako herrian, gehienezko salmenta prezioak, BOEen gehienezko salneurriak ezartzen dituen 2008ko maiatzaren 15eko Aginduan xedatutakoaren arabera ezarritakoak, honako hauek dira:

ERREGIMEN OROKORRA - BOEAK Gehienezko prezioa (euro /m2 erabilgarri)		
Oinarrizko prezioa	ETXEBIZITZA	1.615,74
0,40 oinarrizko prezioa	ELEMENTU ATXIKIAK	562,00
Koefizienteak	Etxebizitzaren gehienezko prezioa ezartzeko modua	
1,15 OP	Lehenengo 45,00 m2 erabilgarriak	1.858,10
1,10 OP	45,01 m2 erabilgarritik 60,00 m2-ra	1.777,31
1,00 OP	60,01 m2 erabilgarritik 75,00 m2-ra	1.615,74
0,40 OP	75,01 m2 erabilgarritik 90,00 m2-ra	646,29
1,00 OP	90,01 m2 erabilgarritik 120,00 m2-ra	1.615,74
ERREGULAZIO AUTONOMIKOKO ERREGIMEN TASATUA - BOET Gehienezko prezioa (euro /m2 erabilgarri)		
Oinarrizko prezioa	ETXEBIZITZA	2.746,74
0,25 oinarrizko prezioa	ELEMENTU ATXIKIAK	597,12
Koefizienteak	Etxebizitzaren gehienezko prezioa ezartzeko modua	
1,15 OP	Lehenengo 45,00 m2 erabilgarriak	3.158,75
1,10 OP	45,01 m2 erabilgarritik 60,00 m2-ra	3.021,41
1,00 OP	60,01 m2 erabilgarritik 75,00 m2-ra	2.746,74
0,40 OP	75,01 m2 erabilgarritik 90,00 m2-ra	1.098,69
1,00 OP	90,01 m2 erabilgarritik 120,00 m2-ra	2.746,74
UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK BABES BEREZIA - UET Gehienezko prezioa (euro /m2 erabilgarri)		
Oinarrizko prezioa	ETXEBIZITZA	2.746,74
0,25 oinarrizko prezioa	ELEMENTU ATXIKIAK	597,12
Koefizienteak	Etxebizitzaren gehienezko prezioa ezartzeko modua	
1,15 OP	Lehenengo 45,00 m2 erabilgarriak	3.158,75
1,10 OP	45,01 m2 erabilgarritik 60,00 m2-ra	3.021,41
1,00 OP	60,01 m2 erabilgarritik 75,00 m2-ra	2.746,74
0,40 OP	75,01 m2 erabilgarritik 90,00 m2-ra	1.098,69
1,00 OP	90,01 m2 erabilgarritik 120,00 m2-ra	2.746,74

\* KA: Azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazio koefizientea.

Azalera eraikiaren eta etxebizitza erabilerarako azalera erabilgarriaren arteko erlazio koefizientea da, indarrean dagoen Katastro Araudiak familia anitzeko eraikinetan erabilera horretarako ezarritakoaren arabera; koefiziente hori 1/1,3 da.

2014ko ekaina

Plan Orokorr honetan, "a.2. Eraikuntza irekiko egoitza" eraikuntza tipologiarako ezarri den etxebizitzaren batez besteko tamaina solairu estalgarriko 110 m<sup>2</sup>-koa da, eta elementu atxikietarako (garajeak...) batez besteko azalera, berriz, 30 m<sup>2</sup>-koa; tipologia horren baitan sartzen dira babes ofizialeko ia etxebizitza guztiak.

\* **Jg: Lurzoru hiritartuaren gehieneko jasanarazpena Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta gainerako eraikuntzetarako honako hau da:**

a.- Etxebizitza eta gainerako eraikuntza babestuen gehieneko salmenta prezioaren %15, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetan.

b.- Etxebizitza eta gainerako eraikuntza babestuen gehieneko salmenta prezioaren %20, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan..

c.- Prezio horren %25, erregulazio autonomikoko babes ofizial tasatuko etxebizitzetan.

Aurrez azaldutako formula aplikatuta, babes ofizialeko etxebizitza eta elementu atxikien erabilerearako lurzoru hiritartuaren gehieneko jasanarazpen balioak, solairu estalgarriko m<sup>2</sup>-ko, hauek dira:

a.- BOEak Erregimen orokorra .....	273,43 €/m <sup>2</sup> (t)
Elementu atxikiak .....	112,40 €/m <sup>2</sup> (t)
b.- BOETak. Erregulazio Autonomikoko Erregimen Tasatua .....	562,25 €/m <sup>2</sup> (t)
Elementu atxikiak .....	149,28 €/m <sup>2</sup> (t)
c.- Udal Etxebizitza Tasatuak - Erregimen Bereziko UETak .....	562,25 € m <sup>2</sup> (t)
Elementu atxikiak .....	149,28 € m <sup>2</sup> (t)

#### **V.1.5.- Lurzoru hiritartuaren jasanarazpen sustapen libreko etxebizitzetarako eta elementu atxikietarako**

Sustapen publikoko erabilerei dagozkien lurzoruaren jasanarazpen balioak kalkulatzeko, 2007ko maiatzaren 28ko Lurzoru Legearen 23. artikuluari erreparatu behar zaio. Hiritartua dagoen lurzoru balioztatzeko, dagokion erabilera lurzoruaren jasanarazpen balioa, hondarreko metodo estatikoaz ebatzia, aplikatu behar zaio antolamenduaren eraikigarritasunari. Lege horren 3. Xedapen Iragankorrari eta balioztapenaren ondorioei dagokienez, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan jasotako arauak, ondasun higiezinak eta zenbait finantza helburutarako eskubide jakin batzuk balioztatzekoak, bete beharko dira.

Aipatu Aginduan araututako hondarreko metodo estatikoak formula honi jarraitzen dio:

$$F = BG \times (1 - m) - \sum k$$

Non:

- F: Lursailaren balioa
- BG: bukatutako higiezinaren salmenta balioa
- b: sustatzailearen mozkin garbia, batekoetan.
- K: Eraikuntza eta haren sustapena gauzatzearen gastuak eta kostuak.

\* **BG:**

Andoaingo herriari begira, produktu eraiki berrien higiezinaren merkatutik ateratako datuak erabiltzen dira salmentako batez besteko balioak ezartzeko; Plan Orokorrak finkatutako erabilera eta erregimenen arabera, nomenklatura barne, balioak hauek dira:

- a.1 etx. Alde zaharreko egoitzakoa - Sustapen pribatua .....	4.039 €/m <sup>2</sup> (t)
- a.2 etx. Eraikuntza irekiko egoitzakoa - Sustapen pribatua .....	4.039 €/m <sup>2</sup> (t)
- a.3.1 etx. Garapen txikiko egoitzakoa (komunak) - Sustapen pribatua .....	4.039 €/m <sup>2</sup> (t)
- a.3.2 etx. Egoitzakoa, familia bakarreko atxikiak - Sustapen pribatua.....	4.039 €/m <sup>2</sup> (t)
- a.4 etx. Eraikuntza bakanduko egoitzakoa - Sustapen pribatua.....	4.200 €/m <sup>2</sup> (t)
Higiezin berrien bestelako erabilerearako batez besteko salmenta balioak, sustapen librean:	
- Sustapen libreko aparkalekuak .....	1.100 €/m <sup>2</sup> (t)
- Industrialak .....	1.500 €/m <sup>2</sup> (t)
- Hirugarren sektorekoa, eraikuntza bereizian .....	1.500 €/m <sup>2</sup> (t)
- Merkataritzakoa, beheko solairuan .....	1.858 €/m <sup>2</sup> (t)

2014ko ekaina

**\* b:**

EHA/3011/2007 Aginduaren arabera, sustatzailearen mozkin marjinak, finantzaketarik eta sozietateen errentaren gaineko zergarik gabe, ezin du balio hauek baino txikiagoa izan:

- Etxebizitza erabilera (etxebizitza nagusia): 18%
- Bulego erabilera: 21%
- Merkataritza erabilera: 24%
- Industri erabilerak: 27%
- Aparkamendu erabilera: 20%

Higiezin merkatuak bizi duen ezegonkortasun egoera dela eta, aipatu gutxieneko marjinak hartuko dira sustatzailearen marjina gisa, lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioak ezartzeko, sustapen libreko erabileretan:

**\* Σk:**

Eraikuntza eta haren sustapena gauzatzearen gastu eta kostu guztien batura da.

Eraikuntzaren eraikitze kostuak kalkulatzeko, egungo eraikuntzaren merkatuko batez besteko kostuak erabili dira, udal tasak eta zergak, ordainsariak eta eraikitzailearen industri mozkin barne.

Eraikitze kostu guztien %15i lurzoru hiritartua eskuratzearen kostua gehituz kalkulatu dira sustapen gastuak, katastro araudiaren hondarreko metodo estatikoaren formulazioan ezarritakoari jarraituz.

Beraz, formula hau erabiltzen da:  $\Sigma k = Ek + 0,15 (Ek + F)$

**V.1.6.- Erabilera nagusiaren haztapan koefizienteak ezartzeko erreferentziako lurralde esparrua.**

Haztapan koefizienteek lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioa adierazten dute erabilera edo erabilera-multzo bakoitzerako, Plan Orokorrean garatutako esparruetan nagusi edo bereizgarri gisa definitu den erabilerarekiko.

Urnietako udalerriaren lurralde-ezaugarriak zein ezaugarri soziologiko eta ekonomikoak direla eta, eta koefiziente horiek xedatze aldera, Plan Orokorrean eraturako esparru guztietako lurzoru hiritar eta hiritargarri guztiak "balio estandarreko esparru homogeen" gisa hartzen dira; horietan, salgai dauden bukatutako hiri produktuen balioak xedatzeko parametroak izango dira egungo higiezin merkatuan eta udalerrri honen eraikuntza lanetan erabiltzen diren parametro berak.

Beraz, aipatu koefizienteak finkatze aldera, erreferentzia orokor bakarra ezarriko da udalerrri osorako.

Bestalde, Plan Orokorrearen esparru guztietarako erabilera nagusi gisa hartuko da Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzari dagokiona, hori baita erabilera nagusia Plan Orokor

Gainera, azaldu dugun moduan udalerrri osoan lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balio homogeen eta konstante bat ezarri denez, higiezin sustapenetako produktu ezberdinak azkar batean alderatu ahal izango ditugu.

Horrenbestez, Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketak honakoa finkatu du:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO EKONOMIKOA	HAZTAPEN KOEFIZIENTEA
BOE - Erregimen orokorra	1,0

**V.1.7.- Urnietako Plan Orokorreko garapen berrietan aplikagarriak diren erabileren haztapan koefizienteak eta erregimen ekonomiko-juridikoa.**

5. eta 6. puntuetan azaldutako batez besteko salmenta balioei hondarreko metodo estatikoa aplikatuz gero, erabileren haztapan koefiziente hauek atera dira:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORU	HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK
<b>a.- Etxebizitzak</b>		
BOE – Erregimen orokorra	273,40	1,0
BOET – Erregulazio Autonomikoko Erregimen	562,20	2,1
UET – Erregimen Berezia	697,30	2,6
a.1 etx. Alde zaharreko egoitzakoa	1.930,20	7,1
a.2 etx. Eraikuntza irekiko egoitzakoa	1.930,20	7,1

2014ko ekaina

a.3.1 etx. Garapen txikiko egoitzakoa (komunak)	1.930,20	7,1
a.3.2 etx. Egoitzakoa, familia bakarreko atxikiak	1.9930,20	7,1
a.4 etx. Eraikuntza bakanduko egoitzakoa	1.995,00	7,3
<b>b.- Industrialak</b>	602,20	2,2
<b>c.- Hirugarren sektorekoa, eraikuntza bereizian</b>	480,40	1,8
<b>d. Merkataritzakoa, beheko solairuan</b>	828,00	3,0
<b>e. Aparkalekua</b>		
BOEei atxikiak	112,40	0,4
BOETei atxikiak	149,30	0,5
UETei atxikiak	149,30	0,5
Sustapen librekoak	372,70	1,4

#### **V.1.8.- Haztapan koefizienteak aplikatzeko irizpideak.**

Haztapan koefizienteak zehazteko irizpide orokorrak osatzeko, koefiziente horiek aplikatzeko irizpide orokorrak definitu egin behar dira, Plan Orokor honetan egindako aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko bidean; eta zehazki, bat bestearen segidako hirigintza espedienteen esparruan definitu behar dira, bai antolaketari bai egikaritzari dagokienez, aurreikuspen horiek benetan gauzatzeko beharrezkoak diren eraikuntza lizentziak ere barne direla.

Ildo horretan, aplikatu beharreko helburu orokortzat jo behar dira honako hauek:

\* Oro har, Plan Orokor honetan zehaztutako erabileren haztapan koefizienteak hartuko dira, alde batetik, erreferentziako parametro orokor gisa, eta, bestetik, esparru guzti-guztietan antolatutako erabileren araberako lurzoruaren jasanarazpen balioaren batez besteko edota baterako balio ekonomikoaren adierazle gisa.

Baldin eta irizten eta egiaztatzen bada koefiziente horiek ez datozela bat esparru bateko errealitate ekonomiko-urbanistikoarekin, errealitate horri egokitu behar zaizkio, koefiziente orokor horien ordean errealitate horri egokitutako beste koefiziente espezifiko batzuk zehaztuta.

\* Azterlan ekonomiko honetan ezarritako haztapan koefizienteak aplikagarriak izango dira Plan Orokor honek antolamendu xehekatua ezarri duen esparru guztietan.

Hala ere, beharrezkoak gerta litezkeen hainbanatze tresnarik balego, koefizienteak eguneratu ahal izango dira edo tresna horiek erasandako esparruen ezaugarri zehaztutara egokitu, betiere komenigarria dela justifikatuz gero.

\* Era berean, aipatu hainbanatze tresnak egitea eta izapidetzea beharrezkoa ez bada, eta erkidegoak hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan parte hartzeagatik legez ezarritako eraikigarritasun portzentajea Udalari doan lagatzeko legezko obligazioa badago, lagapen hori kuantifikatzeko eta, beharrezkoa balitz, ekonomikoki balioztatzeke, Plan Orokor honetan zehaztutako erabileren haztapan koefizienteak eta horiei atxikitako lurzoruaren jasanarazpen balioak hartuko dira erreferentzia gisa.

Edonola ere, aurrekoa ezeztatu gabe eta betiere komenigarria dela justifikatzen bada, dagokion udal lizentzia ematearekin batera edota, beharrezkoa izanez gero, berariazko espediente bat izapidetu behar bada, balizko horietan antzeman diren ezaugarriei dagokien erabilera espezifikoaren haztapan koefizienteak aplikatu ahal izango dira, erabilera horiek behar bezala arrazoitu ondoren.

\* Era berean, antolamendu xehekatuko dokumentuak idatzi eta izapidetu beharra dagoen esparruetan, orain ezarritako haztapan koefizienteak erreferentzia esparru orokorrak izango dira, baina dokumentu horietan koefizienteak birdoitu edota eguneratu ahal izango dira, aldaketak behar bezala arrazoituta. Balizko horietan, era berean, koefiziente horiek ondoren birdoitu edota eguneratu ahal izango dira, legez ezarrita dagoen moduan, lanak gauzatzeko bideratu behar diren espedienteen baitan (hainbanatze proiektuak eta abar).

\* Aurreko ataletan aipatu den koefizienteen eguneratze eta egokitzeaz gain, alegia esparru bakoitzaren ezaugarri berezien arabera egin beharrekoaz gain, beharrezkoa irizten zaio orain ezarritako haztapan koefizienteak orokorrean berraztertu eta eguneratzeari, higiezinaren eta eraikuntzaren merkatuek izango duten bilakaeraren argitan.



2014ko ekaina

---

Horrenbestez, Plan Orokor hau onartu ondoren bi urtean behin, Udaleko Hirigintza Departamentuko Zerbitzu Teknikoek aipatu koefizienteak eguneratzeko azterlan bat egingo dute Urnietako lurralde esparrurako.

Kasu eta momentu jakin bakoitza aintzat harturik, koefiziente horiek era orokorrean berrikusi eta eguneratu ahal izango dira, hiriaren hiri-ingurune osoari edo zati batzuei buruz, betiere hiri-ingurune horretako atal espezifikoak helburutzat hartuta.

#### **V.1.9.- Plan Orokorreko alderdi berrien bideragarritasuna aztertzea**

Plan Orokor honetako antolamendu proposamenak aurrera eramateko, hiritartze lanak, eraikitze lanak eta abar gauzatu behar dira, eta horretarako inbertsio pribatuak eta publikoak erakarri behar dira.

Garatuko den hirigintza eremu bakoitzak ekonomikoki egingarria, bideragarria, izan behar du, eta, beraz, beharrezkoa du finantzaketa egokia izatea.

Horretarako, beharrezkoa da, Plan Orokorreko garapen berrietan aurreikusitako eraikuntzak ekonomikoki aztertuta, horien errentagarritasuna positiboa izatea; balioztapen hori egiten da hiritartze lanen kostuei eta horiek gauzatzeko behar diren gainerako gastu eta kalte-ordainei buruzko ebaluazioak eginez.

Bideragarritasunaren azterketa, dokumentu honetan aurrerago azalduko dena, dokumentu honen aurreko puntuetan zehaztutako printzipio orokorren eta irizpideen baitan sartzen da.

Funtsezkoa da azpimarratzea azterlan ekonomiko hau prozesu jarraitu baten abiapuntu gisa hartu behar dela, alegia, azterketa ekonomiko-finantzario baten zati gisa. Azterketa pixkanaka zehaztuz joango da, Plan Orokorra garatu ahala, planeamendu xehekatuen bitartez; planeamenduok, era berean, alderdi berriak garatuz joango dira, eraikuntza aurreikuspenen egikaritze eta gauzatzeko fisikora heldu arte (Hiritartzeko Jarduketa Programa, Hiritartze Proiektua, Lurzatiketa Proiektua...).

#### **Planteatutako hirigintza garapenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egiteko irizpide orokorrak.**

a.- Hirigintza eraikigarritasuna xedatzea. Irizpide orokorrak.

Oro har, dokumentu honetako balioztapen ekonomikoa egite aldera, irizpide hauek erabiltzen dira, besteak beste, hirigintza eraikigarritasuna xedatzeko:

\* Proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren eraikuntzak dauden eremuetan, aurrez zegoenaren balioidea izango den solairu estalgarriko azalera kenduko da antolatutako eremu eraikigarrian, eta azalera horretan gaur egungo erabilera berak paratuko dira, betiere hori posible balitz, alegia, eremuan erabilera bera izango duten eraikuntza berriak ezartzen badira. Beraz, aurrez zeuden eraikinak ordezkatzeko irizpidea lehenetsi da. Kasu honetan, ordezkapeneko eraikigarritasun hori ez da aintzat hartua izan alderdiaren lurzoru hiritartua balioztatze orduan.

Bestalde, lehendik zeuden eraikuntzak etxebizitza erabilerara bideratuz gero, erabilera bereko azalera eraikigarria, sustapen libreko erregimenean, murriztuko da. Horrek ez luke eragingo, etorkizunean horrelakorik balitz, bizilagunak ostera hartzeko eskubidean, egoera horri aurre egin behar zaion kasuetan, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera.

\* Aztergai diren alderdien bideragarritasun ekonomikoa ezartzeko, erabilera batzuetarako proposatu den hirigintza eraikigarritasunari soilik erreparatuko zaio, zehazki erabilera hauetarako: egoitza, merkataritza, jarduera ekonomikoak eta ekipamendu pribatua. Hau da, orain aztertzen ari garen alderdietako antolamendu proposamenean errendimendu ekonomikoa xedatzeko, aipatu erabileretarako proiektatu den hirigintza eraikigarritasuna soilik hartu da kontuan.

Horrenbestez, aurrekoen osagarri diren erabileretarako –eskuarki garajeak edota trastelekuak– eraikigarritasuna ez da aintzat hartua izan azterlan ekonomiko hau egiteko orduan. Edonola ere, eraikigarritasun hori kontuan hartu beharko da etorkizunean egiten diren gauzapeneko dokumentuei buruzko azterlan ekonomikoetan eta, ezinbestean, egin litezkeen hainbanatze edota desjabetze prozesuetan.

b.- Alderdi bakoitzaren eraikigarritasun haztatua eta lurzoru hiritartuaren balioa xedatzea.

Oro har, aztertutako alderdi bakoitzeko lurzoru hiritartuaren guztizko balioa xedatze aldera, formula

2014ko ekaina

hau erabili da: egoitza erabilerarako –sustapen edota babes erregimen guztietan– nahiz merkataritza, jarduera ekonomiko eta ekipamendu pribatuen erabilererarako antolatutako hirigintza eraikigarritasuna bider lehen kalkulaturako haztapen edo homogeneizatzeko koefizienteak, udalerrri osoan aplikagarri direnak.

Beraz, aurrez azaldutakoaren ildotik, bideragarritasun ekonomikoa aztertzeke ez da aintzat hartu aurreko paragrafoan aipaturako erabileren osagarriak edo atxikiak direnen eraikigarritasuna; azken erabilera horiek, baimendu diren sestrarepeko solairuetan kokaturik daude gehienbat.

Horrenbestez, aztertutako alderdi bakoitzerako antolamendu proposamenen bideragarritasun ekonomikoa, oro har, dokumentu honetan ezartzen diren haztapen koefizienteak oinarri harturik aztertzen da. Behin antolatutako hirigintza erabilerei eta eraikuntza tipologiei dagozkien lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioak ezarri ondoren, horien arteko erlazioa xedatzen dute aipatu koefizienteak. Koefiziente horiek alderdi bakoitzaren hirigintza eraikigarritasunari aplikatuta, eraikigarritasun haztatua lortzen da –betiere aintzat hartutako erabilerei soilik dagokienez–. Eraikigarritasun haztatu horri, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza erabileran adierazia, erabilera eta babes erregimen horietarako lurzoru hiritartuaren jasanarazpen balioa aplikatzen zaio, eta horrela lortzen da azterlan xehekatua egin zaion alderdi bakoitzerako lurzoru hiritartuaren balioa.

Azkenik, adierazi behar da aztertutako eremu bakoitzaren lurzoruaren balioa xedatzeko kontuan izan dela erkidegoak hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan izandako partaidetza, aplikagarria den indarreko hirigintza legedi autonomikoan ezarritako portzentajea. Horiek horrela, kontuan hartzekoak dira, halaber, kasu bakoitzean aplikatu beharreko lagapen edo partaidetza portzentajea eta legediak etorkizunean izan ditzakeen aldaketak.

c.- Hirigintza kargak eta horien azalpenak xedatzea. Balioztapen orokorra

Azterlan ekonomiko honen baitan, hirigintza kargak eta horien azalpenak Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 147. artikuluari jarraituz ezarri behar dira, azalpen hauen arabera:

a) *Bideko lanak*: alderdi bakoitzeko sistema lokaletan egindakoak eta, halakorik balitz eta salbuespenak salbuespen, baita sistema orokorretan egindakoak ere, horiek alderdietatik zehar igarotzen diren eta horien barruan dauden heinean.

b) *Saneamendu lanak*: Gauzatze Unitateari dagokion proportzioan (kolektoreak, hartuneak, estoldak...).

c) *Ur eta energia hornidura*: edateko ura, suteen aurkako hartuneak, banaketa, argiteria, telekomunikazioak...

d) *Lorategi eta arboladietako lanak*: parkeak, lorategiak, hiri altzariak...

e) *Proiektu Teknikoak idaztea*: proposaturako antolamendu aurreikuspenak gauzatzeko beharrezkoak.

Hirigintza kargatzat hartu dira proposaturako antolamendu aurreikuspenak gauzatzeko beharrezkoak diren proiektu teknikoak eta bestelakoak idazteak eragindako gastuak.

Kargak ezartzeko, kopuru balioetsiak erabili dira, eta horretarako aintzat hartu dira, alde batetik, proposamenen eta hirigintza izapidetzea osatzeko beharrezkoak diren dokumentuen gauzatze maila, eta, bestetik, aztertutako eremu eta azpieren ezaugarri fisikoak eta neurriak.

f) *Sustapen eta kudeaketa gastuak*: hirigilearen enpresa mozkinak barne, halakorik bada, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 150.a artikuluan xedatutakoaren arabera.

g) *Bizilagunak osteratzen hartzeko eta jarduerak lekuz aldatzeko kalte-ordainak eta gastuak*: eraitsi beharreko eraikinetako alokairuak eta obra honekin bateraezinak direlako kendu behar diren obrak eta instalazioak, irizpide orokor hauei jarraituz:

Eraispenak:

Proposatutako antolamenduekin bateraezinak diren eraikuntzak dauden alderdietan, lanen kostuari gaineratu zaio eraikuntza horiek eraisteara; obra-unitateko kostu unitarioei erreparatuz xedatuko da eraisketaren kostua, eraikuntzaren tipologiaren arabera.

Lehendik dauden eraikuntzen tratamendua hirigintza karga gisa:

2014ko ekaina

---

Proposatutako antolamenduekin bateraezinak diren eraikuntzak dauden alderdietan, jarduteko printzipioa izango da –azterlan honi dagokionez soilik– eraikuntza horien ordez berriak jartzea.

Printzipio horren argitan, alderdi berean dagoen eraikuntza edota solairu estalgarriko azalera ordezkatuko da –betiere hori posible bada, antolatutako erabilera berriei erreparatuta–, eta eraikitze kostua alderdian planteatutako garapen berrien hirigintza kargari atxikiko zaio.

#### Ordezkatutako etxebizitzetan aplikatu beharreko irizpideak:

Etxebizitzen kasuan, ordezkapenaren irizpide honi buruz kontsiderazio gehiago egin edota azalpen gehiago eman beharko lirakeke, aurrez aipatu dugunaz gain, alegia, sustapen libreko egoitza erabilerako eremuetan aplikatzen dela. Hortaz:

- 1.- Lehendik dagoen eta proposatutako antolamenduarekiko bateraezintzat jo den solairu estalgarriaren hedadura osoan aplikatzen da, alde batera utzirik etxebizitzetan bizilagunak legez bizi diren edo hutsak dauden eta, beraz, ostera hartu beharreko legezko bizilagunak dauden.
- 2.- Ez da aintzat hartuko etxebizitzen edukitza zein okupazio erregimena –jabetza, alokairua...– eta ezta, beraz, erregimen horretatik eratorritako eragin edota alderdi ekonomikoak ere.
- 3.- Balizko guztietan, bizilagunak ostera hartzeko egin den hipotesian ez da behin-behineko lekualdatzea beharrezkoa izango denik –etxebizitza bat jartzea aldi baterako okupatua izan dadin, behin betiko etxebizitza prest egon arte– aurreikusi; hori, hala ere, kasu guztietan ez da posible izango.

Auzi horiek guztiak ebaluatu eta zehaztu egin beharko dira hirigintza gauzatzeko ondorengo faseetan, baita lanen eragin ekonomikoei dagokienez ere; etxebizitza edo solairu estalgarri hutsen kasuan, birdoitzea kargen kostu ekonomikoa jaitsiz egitea justifikatu ahal izango da.

#### Jarduera ekonomikoei dagokienez aplikatu beharreko irizpideak:

Lehendik jarduera ekonomikoak badaude, horiek birkokatze egin behar diren eraikuntza berrien kostuari –betiere posible bada alderdietan hori egitea– gehituko zaizkio jarduerok lekualdatzeko behar diren kopuruak. Birkokatu beharreko azalera unitate bakoitzeko balioztatutako kostu unitarioei erreparatuz xedatuko dira kopuru horiek, eta, horri dagokionez, erabilerak bereiziko dira, era honetara: industrialak, hirugarren sektorekoak eta beheko solairuko merkataritzaokoak.

Alderdietan planteatutako antolamendua dela eta, ezinezkoa denean lehendik zeuden jarduerak dagokien alderdian birkokatzea, jardueraren kostu gisa ezarriko da produktu horien egungo higiezin merkatuan azalera bera duen eremu baten balio ekonomikoa; azalera horri koefiziente zuzentzaile bat aplikatzen zaio, eraitsi beharreko eraikinen kontserbazio egoera haztatuta. Koste horri, gainera, lekualdatzeetarako behar diren kopuruak gehituko zaizkio; kopuru horiek aurreko paragrafoan azaldu bezala xedatuko dira.

#### Kalte-ordainak xedatzea:

Aurreko bi kasuetan, kalte-ordainak xedatu dira gaur egun dauden jarduera ekonomikoen alorreko eraikuntza guztiak okupatuta daudela ulerturik. Horregatik, ondorengo lan faseetan, hau da, antolamendu xehekatukoan nahiz haren gauzapenekoan, hori egiaztatu beharko da, eta, behar bada, orain ezarri diren kopuruak jaitsi ahal izango dira.

#### Komunitatearen ekipamenduko erabileretarako eraikinen eraistea:

Antolamenduak garatzeko beharrezkoa bada komunitatearen ekipamenduko erabileretarako eraikinen eraistea, oro har alderdi osoari jasanarazi beharreko hirigintza kargatzat hartuko da eraikin horiek ostera jasotzearen kostu balioetsia, eta materiala lekualdatzeko behar den kopuru bat, gaur egungo azalera eraikiaren arabera ezarria, gehitu beharko zaio horri.

#### Hirigintza kargen balioztapen orokorra:

Plan Orokorraren izaerari eta ikusmoldeari jarraiki, alderdi bakoitzeko hiritartze lanetarako kopuru ekonomikoa xedatuko da antolamenduak, Plan Orokorr honi dagokion mailan, identifikatzen dituen lan garrantzitsuenen kostuak oro har balioztatuta; edonola ere, alderdi bakoitzaren gainean azterketa xehekatua egingo da.

Hiritartze lanen analisi orokor baten ondoriozko kopuru eta kostu balioetsiak dira horien, eta, duten

2014ko ekaina

---

doitasun maila edozein dela ere, gero eta gehiago zehaztu beharko dira antolamendua gauzatzeko landuko diren dokumentuetan; alegia, gero eta zehatzago eta zorrotzago taxutu beharko dira alderdi horientzat behin betiko ezartzen diren azterketa xehekatuetan.

Azkenik, hirigintza kargei buruz berariaz adierazi behar da bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlan honetan ez direla aintzat hartuak izan honakoak:

- Alderdietako sistema lokalen sarerako zuzkidurak ezartze aldera, lursailak erreserbatu ahal izateko gutxieneko estandarrak bete ezin direlako, alderdi horietatik kanpo ekonomikoki ordezkatuak edota beteak izan daitezkeen hirigintza betebeharrak.
- Ez dira balioztatuak izan, bestalde, hirigintza antolamenduko ezaugarri bereizgarriak erasanak izan daitezkeelako, kasu bakoitzean hartzen diren esku-hartze neurriak betetzeak dakartzan kostuak.
- Auzi horiek hirigintza antolatu eta gauzatzeko egingo diren dokumentuetan xedatu eta zehaztu beharko dira.

Aurrez azaldutako irizpide guztiei erreparatuz, alderdi bakoitzerako planteatutako antolamendu proposamenen bideragarritasun ekonomikoa aztertu da.

#### Plan Orokorrean planteatutako hirigintza garapenen bideragarritasun ekonomikoa aztertzeoko irizpide orokorrak aplikatzea

##### Aplikazioa Landa Lurzoruan eta Lurzoru Hiritartuan:

Bestalde, eta Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Lege berria aplikatuz, dokumentu honek bere egiten ditu garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren analisisian zuzenean eragiten duten zenbait irizpide orokor; izan ere, aipatu Legeak, jada azaldu dugun moduan, aldaketa garrantzitsuak egin ditu, aurreko Legearekiko, jabetza eskubideei eta lurzoria balioztatzeko irizpideei dagokienean.

Landa Lurzoruari eta Lurzoru Hiritartuari buruzko atalean, sailak landa lurzoruaren edo lurzoru hiritartuaren baitan txertatzea, biak ere aipatu Legean arautuak, bereziki garrantzitsua da, hirigintza eraikigarritasuna balorazio erreferentzia baita lurzoru hiritartuan txertatutako sailentzat, baina ez, ordea, landa lurzorian txertatutakoentzat.

Orain proposatzen ari garen analisiaren abiapuntu gisa, hirigintza eraikigarritasuna da lursailak balioztatzeko erreferentzia ekonomiko nagusia.

Edonola ere, azaldutako arrazoiengatik eta aipatu Legetik eratorritako jabetza eskubidearen erregimena edo edukia auzitan jarri gabe, eta ezta, noski, balioztapena egiteko orduan lursailak aipatu lurzoru egoeretan txertatzeak duen garrantzia ere, orain proposatzen ari garen analisisian hirigintza eraikigarritasuna da lursailak balioesteko erreferentzia ekonomiko nagusia.

Plan Orokor honetako proposamenak garatu eta gauzatzeko prozesuaren ondorengo faseetan, prozesuan sakontzeaz gain, orain egiten ari garen analisisia eta haren irizpideak berraztertu beharko dira hainbat alorretan, hala nola kudeaketa moduetan, gauzatze erregimenean eta horiek lurren balioztapenean izan dezaketen eraginean.

##### Hirigintza garapen finkatuak:

Oro har, kontuan izan behar da Urnietako Hiri Antolaketako Arauetan planteatutako hirigintza garapenak –horiek aldatu eta garatzeko sustatu diren espedienteak barne– finkatzeak berekin dakarrela, besteak beste eta guri dagokigunez, horietan bildutako azterketa eta ebaluazio ekonomikoak baliozkotzea.

##### Aztergai diren lurralde esparruak:

Azterlan ekonomiko hau jarduketa integratuen bidez gauzatuak izateko baldintzak betetzen dituzten lurralde esparruetan egiten da, Plan Orokor honen baitan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legean ezarritakoarekin bat etorritz.

Horregatik, jarduketa mota hori egin den edo egin litekeen esparruen gainekoa da analisi ekonomikoa, eta bi aldaera hauek bereizi dira:

1.- Jarduketa Integratuen eta Jarduketa Bakanen esparruak, ofizialki garbi mugaturik daudenak, bai Urnietako Hiri Antolaketako Arauetan, –planeamendu hori aldatu eta garatzeko espedienteetan sartuta,

2014ko ekaina

---

onartuta edo izapidetze bidean, eta orain finkatu egiten dira– bai Plan Orokor honetan berean.

2.- Ondorengo planeamendu xehekatuak egitean xedatu edota berretsi beharreko Jarduketa Integratuko Esparruak.

Jarduketa Integratuko Esparru hauek ez dira Plan honetan ofizialki mugatzen, iradoki baino ez dira egiten, eta xedatu edota berretsiak izan beharko dira, egoki irizten zaien birdoitzez, horien antolamendu xehekatua xedatzearekin batera; antolamendu xehekatuei dagokie, izan ere, esparruak behin betiko eta zehatz-mehatz identifikatu eta mugatzea.

Esparruon zerrenda honakoa da (Plan Orokor honen Memorian eta Hirigintzako Arau Orokorretan ezarritakoaren arabera):

a.- Egoitzakoak:

17 JI.- Mañero

27 JI.- Ermotegi

31 JI.- Azkarate

32 JI.- Babilonia

33 JI.- Trankatx

b.- Jarduera ekonomikoak:

28 JI.- Miravalles

30 JI.- Urkain Berri

#### **VI.- PLAN OROKOR HONETAN MUGATUTAKO JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA Mugatutako esparruak eta iradokitako esparruak**

Xeheki aztertu dira jarduketa integratuak aurreikusten direneko esparru guztiak, bai egoitzako erabilerak hartuko dituztenak, bai jarduera ekonomikoak hartuko dituztenak ere.

2014ko ekaina

**17 JI.- MAÑERO**

Herrigunean kokatutako jarduketa txiki bat da; jarduera ekonomikoetarako erabiltzen den egungo eraikina ordezkatu egiten da, egoitzako erabilera izango duen beste eraikin batengatik. Eraikin berri horrek, bere osaeragatik eta lurraldean duen ezarpenagatik, egun dagoen lantegia hartu dezake erdisotoko oinean.

Hiritartzea eskasa da, esparruaren taxuketagatik, baina kalte-ordainen eta eraispenen ondoriozko gastuak handiak dira; izan ere, jarduera bat dago, eta beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik beretik eratorritako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena -%15eko lagapena Udalari- eta espazio libreen sistema orokorretara xedatzeko beharrezkoa den azaleraren ekarpena -1.300 m<sup>2</sup>-.

17. HEA.- MAÑERO		Erabilera: egoitza-gunea		Azalera: 2.320 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Etx. libreak	1.560	4.039,35	3.231,48	5.041.108,80	
BOE	520	1.615,74	1.292,59	672.147,84	
Etx. tasatuak	520	2.746,76	2.197,41	1.142.651,33	
Etx. libreen elementu atxikiak	1.170	1.009,84	918,03	1.074.099,88	
BOEen elementu atxikiak	390	562,00	510,91	199.254,54	
Etx. tasatuen elementu atxikiak	390	597,12	542,84	211.706,00	
Hirugarren sektorekoa	0	1.858,10	1.689,18	0	
GUZTIRA	4.550	0	0	8.340.968,58	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Etx. libreak	1.560	900	1.404.000	163.800	859.998
BOE	520	800	416.000		
Etx. tasatuak	520	800	416.000		
Etx. libreen elementu atxikiak	1.170	400	468.000		
BOEen elementu atxikiak	390	350	136.500		
Etx. tasatuen elementu atxikiak	390	350	136.500		
Hirugarren sektorekoa	0	400	0		

2014ko ekaina

GUZTIRA	4.550	0	2.977.000		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
2.320	6.044.180,13	2.977.000	1.023.798 1.009.197	1.034.185,11	227,29 445,77

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.

2014ko ekaina

**27 JI.- ERMOTEGI**

Vegasa esparruan gauzatu berri den jarduketaren erremate izango den jarduketa txikia da; lehendik dagoen hirigunerako sarrera izango da. Espazio hori errematatuko da, bideetan eta hiritartzean, oro har, jarduketa garrantzitsuekin,

Balorazio honetan ez da kontuan hartzen mugakide den esparruan, Vegasan, lokalizatuko den aparkalekuen eraikinaren balizko antolaketa.

Hiritartzea garrantzitsua da, esparruaren taxuketagatik, eta kalte-ordainen eta eraispenen ondoriozko gastuak handiak dira; izan ere, jarduera bat dago, eta beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik beretik eratorritako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena -%15eko lagapena Udalari-eta espazio libreen sistema orokorretara xedatzeko beharrezkoa den azaleraren ekarpena -5.100 m<sup>2</sup>.

27. HEA.- ERMOTEGI		Erabilera: egoitza-gunea		Azalera: 16.913 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Etx. libreak	7.200	4.039,35	3.231,48	23.266.656,00	
BOE	2.400	1.615,74	1.292,59	3.102.220,80	
Etx. tasatuak	2.400	2.746,76	2.197,41	5.273.775,36	
Etx. libreen elementu atxikiak	5.400	1.009,84	918,03	4.957.384,09	
BOEen elementu atxikiak	1.800	562,00	510,91	919636,36	
Etx. tasatuen elementu atxikiak	1.800	597,12	542,84	977.105,45	
Hirugarren sektorekoa	500	1.858,10	1.689,18	844.591,36	
GUZTIRA	21.500	0	0	39.341.369,43	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Etx. libreak	7.200	900	6.480.000	1.082.820	992.575
BOE	2.400	800	1.920.000		
Etx. tasatuak	2.400	800	1.920.000		
Etx. libreen elementu atxikiak	5.400	400	2.160.000		
BOEen elementu atxikiak	1.800	350	630.000		
Etx. tasatuen elementu atxikiak	1.800	350	630.000		



2014ko ekaina

Hirugarren sektorekoa	500	400	200.000		
GUZTIRA	21.500	0	13.940.000		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
16.913	28.508.238,72	13.940.000	2.075.395 4.744.659	7.748.184,91	360,38 458,12

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.

2014ko ekaina

**31 JI.- AZKARATE**

Egoitza-guneetarako erabiliko den lurzoru hiritargarriko esparrua da; mugakide ditu egungo herrigunea eta Salestarren ikastetxea. Jarduketa oso garrantzitsua hartuko du, zabalgunere moduan antolatuta, eraikuntza irekiko tipologiarekin nagusiki.

Hiritartzea garrantzitsua da, esparruaren taxuketagatik, eta kalte-ordainen eta eraispeneren ondoriozko gastuak handiak dira; izan ere, egoitzako erabilera duten eraikinak daude, eta beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik beretik eratorritako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena - %15eko lagapena Udalarri- eta espazio libreen sistema orokorretara xedatzeko beharrezkoa den azaleraren ekarpena -15.223 m<sup>2</sup>-.

<b>31. HEA.- AZKARATE</b>		Erabilera: egoitza-gunea		Azalera: 89.610 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Etx. libreak	11.970,00	4.039,35	3.231,48	38.680.815,60	
BOE	26.334,00	1.615,74	1.292,59	34.039.117,73	
Etx. tasatuak	9.576,00	2.746,76	2.197,41	21.042.363,69	
Etx. libreen elementu atxikiak	8.977,50	1.009,84	918,03	8.241.651,05	
BOEen elementu atxikiak	19.750,50	562,00	510,91	10.090.710,00	
Etx. tasatuen elementu atxikiak	7.182,00	597,12	542,84	3.898.650,76	
Hirugarren sektorekoa	2.000,00	1.858,10	1.689,18	3.378.365,45	
<b>GUZTIRA</b>	<b>85.790,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.371.674,28</b>	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Etx. libreak	11.970,00	900	10.773.000	5.764.400	529.043
BOE	26.334,00	800	21.067.200		
Etx. tasatuak	9.576,00	800	7.660.800		
Etx. libreen elementu atxikiak	8.977,50	400	3.591.000		
BOEen elementu atxikiak	19.750,50	350	6.912.675		
Etx. tasatuen elementu atxikiak	7.182,00	350	2.513.700		
Hirugarren sektorekoa	2.000,00	400	800.000		

2014ko ekaina

GUZTIRA	85.790,00	0	53.318.375		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
89.610	86.501.213,25	53.318.375	6.293.443 14.753.222	12.136.173,26	141,46 135,43

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.

2014ko ekaina

**32 JI.- BABILONIA**

Egoitza-guneetarako erabiliko den lurzoru hiritargarriko esparrua da eta mugakide ditu egungo herrigunea, Zabaleta auzoa eta lurzoru hiritarrezina. Jarduketa oso garrantzitsua hartuko du, nagusiki eraikuntza irekiko tipologiarekin antolatuta. Bertan institutu berria ezartzea aurreikusten da.

Hiritartzea garrantzitsua da, esparruaren taxuketagatik, eta kalte-ordainen eta eraispenen ondoriozko gastuak handiak dira; izan ere, egoitzako eraikinak daude, eta beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik beretik eratorritako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena -%15eko lagapena Udalari- eta espazio libreen sistema orokorretara xedatzeko beharrezkoa den azaleraren ekarpena - 11.128 m<sup>2</sup>-.

<b>32. HEA.- BABILONIA</b>		Erabilera: egoitza-gunea		Azalera: 65.230 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Etx. libreak	8.750,00	4.039,35	3.231,48	28.275.450,00	
BOE	19.250,00	1.615,74	1.292,59	24.882.396,00	
Etx. tasatuak	7.000,00	2.746,76	2.197,41	15.381.844,81	
Etx. libreen elementu atxikiak	6.562,50	1.009,84	918,03	60.245.598,72	
BOEen elementu atxikiak	14.437,50	562,00	510,91	7.376.250,00	
Etx. tasatuen elementu atxikiak	5.250,00	597,12	542,84	2.849.890,90	
Hirugarren sektorekoa	1.400,00	1.858,10	1.689,18	2.364.855,82	
GUZTIRA	62.650,00	0	0	87.155.286,25	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Etx. libreak	8.750,00	900	7.875.000	3.802.200	355.110
BOE	19.250,00	800	15.400.000		
Etx. tasatuak	7.000,00	800	5.600.000		
Etx. libreen elementu atxikiak	6.562,50	400	2.625.000		
BOEen elementu atxikiak	14.437,50	350	5.053.125		
Etx. tasatuen elementu atxikiak	5.250,00	350	1.837.500		
Hirugarren sektorekoa	1.400,00	400	560.000		

2014ko ekaina

GUZTIRA	62.650,00	0	38.950.625		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
65.230	63.156.004,53	38.950.625	4.157.310 10.711.411	9.336.658,85	149,03 143,13

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.

2014ko ekaina

**33 JI.- TRANKATX**

Egoitza-guneetarako erabiliko den lurzoru hiritargarriko esparrua da; mugakide ditu egungo herrigunea, Langarda auzoa eta trenbidea. Jarduketa oso garrantzitsua hartuko du, eraikuntza irekiko tipologiarekin antolatuta nagusiki.

Hiritartzea garrantzitsua da, esparruaren taxuketagatik, eta kalte-ordainen eta eraispenen ondoriozko gastuak handiak dira; izan ere, egoitzako eraikinak daude, eta beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik beretik eratorritako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena -%15eko lagapena Udalari- eta espazio libreen sistema orokorretara xedatzeko beharrezkoa den azaleraren ekarpena - 5.405 m<sup>2</sup>-.

34. HEA.- TRANKATX		Erabilera: egoitza-gunea		Azalera: 32.290 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Etx. libreak	4.250	4.039,35	3.231,48	13.733.790,00	
BOE	9.350	1.615,74	1.292,59	12.085.735,20	
Etx. tasatuak	3.400	2.746,76	2.197,41	7.471.181,76	
Etx. libreen elementu atxikiak	3.188	1.009,84	918,03	2.926.233,66	
BOEen elementu atxikiak	7.013	562,00	510,91	3.582.750,00	
Etx. tasatuen elementu atxikiak	2.550	597,12	542,84	1.384.232,73	
Hirugarren sektorekoa	390	1.858,10	1.689,18	1.165.536,08	
GUZTIRA	30.440	0	0	42.349.459,43	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Etx. libreak	4.250	900	3.825.000	2.196.400	134.700
BOE	9.350	800	7.480.000		
Etx. tasatuak	3.400	800	2.720.000		
Etx. libreen elementu atxikiak	3.188	400	1.275.000		
BOEen elementu atxikiak	7.013	350	2.454.375		
Etx. tasatuen elementu atxikiak	2.550	350	892.500		
Hirugarren sektorekoa	390	400	276.000		

2014ko ekaina

GUZTIRA	30.440	0	18.922.875		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
32.020	30.688.014,08	18.922.875	2.293.300 5.251.292	4.220.546,97	138,65 131,81

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.

2014ko ekaina

28 JI.- MIRAVALLES

Jarduera ekonomikoen erabileretara xedatutako lurzoru hiritargarriaren esparrua, industriarako erabiliko diren eraikinak antolatuz nahiz hirugarren sektorekoak bakarrik diren erabilerak hartuz.

Hiritartzea garrantzitsua da, esparruaren taxuketagatik; beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik ondorioztatutako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena -%15eko lagapena Udalari-.

<b>28. HEA.- MIRAVALLES</b>		Erabilera: jarduera ekonomikoak		Azalera: 77.908 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Jar. ekonomikoak	47.000	1.100	1.210	56.870.000	
Elementu atxikiak	28.200	400	440	12.408.000	
GUZTIRA	75.200	0	0	69.278.000	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Jar. ekonomikoak	47.000	450	21.150.000	4.669.400	0
Elementu atxikiak	28.200	300	8.460.000		
GUZTIRA	75.200	0	29.610.000		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
77.908	50.201.449,28	29.610.000	4.669.400 8.230.627	7.691.421,88	272,74 98,72

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.



2014ko ekaina

**30 JI.- URKAIN BERRI**

Jarduera ekonomikoen erabileretara xedatutako lurzoru hiritargarriaren esparrua, industriarako erabiliko diren eraikinak antolatuz nahiz hirugarren sektorekoak bakarrik diren erabilerak hartuz.

Hiritartzea garrantzitsua da, esparruaren taxuketagatik; beste gastuen kontzeptupean sartzen dira kudeaketatik ondorioztatutako gastuak nahiz plusbalioaren ekarpena -%15eko lagapena Udalari-.

<b>HEA 30.- URKAIN BERRI</b>		Erabilera: jarduera ekonomikoak		Azalera: 124.284 m <sup>2</sup>	
<b>SALMENTA BALIOA</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Salmenta €/m <sup>2</sup> (u)	Salmenta €/m <sup>2</sup> (t)	GUZTIRA €/m <sup>2</sup> (t)	
Jar. ekonomikoak	75.000	1.100	1.210	90.750.000	
Elementu atxikiak	45.000	400	440	19.800.000	
GUZTIRA	120.000	0	0	110.550.000	
<b>OBRAREN KOSTUAK</b>					
Mota	Azalera -m <sup>2</sup> (t)-	Kostua -€/m <sup>2</sup> -	Eraik. GUZTIRA -€/m <sup>2</sup> -	Hirig. GUZTIRA -€-	Kalte-ordainak GUZTIRA -€-
Jar. ekonomikoak	75.000	450	33.750.000	7.259.760	1.071.093
Elementu atxikiak	45.000	300	13.500.000		
GUZTIRA	120.000	0	47.250.000		
<b>LURZORUAREN JASANARAZPEN BALIOA ETA LURZORUAREN BALIOA</b>					
Azalera -m <sup>2</sup> -	Vv/1,38	Vc	Vu + kalte-ord. Beste gastuak	Vr -eurotan-	Batez besteko Vr Lurzoruaren balioa
124.284	80.108.695,65	47.250.000	8.330.853 13.105.268	11.422.574,30	253,83 91,91

Esparru horretako higiezinaren egungo merkatuaren argitan, uste dugu lurzoruaren balioa onargarria dela.

## VII.- INBERTSIO PUBLIKOAK ETA PRIBATUAK. Planteatutako proposamenak gauzatzea

Plan Orokor honetan planteatutako proposamenak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpide orokorrak, dokumentu honetan azaldutako irizpideekin bat, honakoak dira:

### VII.1.1.- Sistema Orokorrak eta lan bereziak

Ibilgailuen oinarritzko bide sarea.

Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio besteak beste honako jarduketa eta obrak gauzatzea eta ordaintzea:

\* Urnietako Saletxeberri eta Andoaingo Leizotz jarduera ekonomikoetarako esparruetara iristeko biribilgunea, bi udalerrien arteko muga gauzatzen ari den biribilgunetik.

\* GI-131 errepide berriaren eragin akustikoa desagerrarazteko edota minimizatzeko beharrezkoak diren neurriak planifikatzea eta aplikatzea, hala nola barrera akustikoak jartzea, zuhaitzak landatzea, eta abar.

Urnietako Udalari dagokio ondoren azaltzen diren jarduketak eta obrak gauzatzea eta ordaintzea; dena den, horietan beste erakunde publiko eta pribatu batzuek ere parte hartu ahal izango dute, edota erabat edo neurri batean loturik egon ahal izango dira kasuan kasuko hirigintzako garapenen hiritartzeko karga gisa:

\* GI-131 errepide zaharrak herrigunean barrena duen trazatua –Idiazabal kalea- eraberritzea, eta ardatz hori herri barruko bide gisa berreskuratuz; ibilgailuentzako espazioa egituratzea eta aparkalekuak antolatzea; eta espaloiak berreskuratzea eta handitzea, oinezkoek erabili ditzaten, trazatu osoan zehar zuhaitzak landatuz.

\* Lehendik dauden hiri barruko bideak berregituratzea eta birmoldatzea: ibilgailuen zirkulaziorako eta aparkalekuetarako erabiliko diren aldeak arrazionalizatzea, kasu orotan oinezkoentzako espazioak berreskuratzea sustatuz.

\* Planteatutako jarduketek gauzatu beharreko bide-sare osoaren egituraketa, beharrezkoak diren bide-zirkuituak osatzeko moduan; berariaz debekatuko dira kaleitsuak.

Salbuespenak salbuespen, ibilgailuentzako beste bide berriak gauzatzea eta ordaintzea bide hauek lotzen zaizkien hirigintzako garapen berrien hiritartze kargatzat hartuko da.

Modu osagarrian, oro har eta salbuespenak salbuespen, aipatu obrak eta jarduketak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna iritsi egingo da, besteak beste, bide horiek eta bertatik igarotzen den trafikoak sorrarazten duten soinu inpaktua kentzeko edota minimora eramateko beharrezko neurriak gauzatzera eta ordaintzera.

### Trenbide sarea

Arlo honetan planteatutako jarduketa multzoa gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna arlo honetan eskumena duten erakundeei egokituko zaie (Sustapen Ministerioa - ADIF; Eusko Jaurlaritza), bakoitzaren sareari eta zerbitzuari dagokion zatian.

Aurreikusitako jarduketak honako hauek dira:

\* Abiadura handiko trenaren trazatu proiektua gauzatzea.

\* Geralekuaren ingurua birmoldatzea, egokiagoa izango den eraikin berri bat jarriz, eta bi nasen arteko loturari soluzioa aurkitzea, kasu orotan lur gaineko pasabidea kenduz.

\* Trenbidearen trazatuan beharrezkoak diren neurriak hartzea, jendeak puntu desberdinetan trenbidea gurutzatzea eragozteko: babeserako zuhaixka espezieak landatzea edo egoki irizten diren bestelako neurriak hartzea, hala nola itxitura arina eta disuasiozkoa, itxitura finkoak, eta abar.

### Bizikleta bideen sarea –bidegorria-

Bizikleta bideen sare proiektatua gauzatzeko erantzukizuna ondoko hauei dagokie:

2014ko ekaina

---

\* Gipuzkoako Foru Aldundiari, udalaz gaindiko sareak udalbarruti honetan zehar egiten duen zatiari dagokionez.

\* Hirigintzako garapen berriei, horietatik zehar igarotzen diren zatiei dagokienez.

\* Urnietako Udalari, sarearen beste zatiari dagokionez. Zenbait kasutan, bideetako ebakidurek ardatz bereziak ezartzea eragozten dute, Idiazabal kalean adibidez; kasu horietan, ibilgailuek eta bizikletek batera erabiliko dute bidea.

#### Irisgarritasun plana. garraio publikoko sistema bertikala.

Garraio sistema hori gauzatzeko erantzukizuna ondoko hauei egokituko zaie:

\* Hirigintzako garapen berriei, baldin eta mota horretako instalazioak garapen horiek ukitzen dituzten esparruetan ezarri behar badira.

\* Urnietako Udalari, helburu horretarako egin beharreko beste jarduketei dagokienez; dena den, gai honetan beste erakunde publiko eta pribatu batzuek parte hartu ahal izango dute, ADIFen kasuan esaterako, geltoki inguruan trenbide-azpiegituraren bi nasak elkarri lotzeko garraio publiko bertikaleko sistema bat sortzeko egin duen inbertsio proposamenarekin.

#### Udalerriko sistema orokorren eta lokalen sareko hiri espazio libre berriak.

Espazio horiek egokitze eta hiritartzeko erantzukizunak honakoei egokituko zaizkie:

\* Hirigintzako garapen berriei, erantzukizun haiek garapen hauei lotzen zaizkien kasuetan eta lotespen horren irismenaz, indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin bat. Horrela, jarduketa guztiek espazio libreen sistema orokorrerako beharrezkoa den lur-azaleraren ekarpena egingo dute, xede horretarako aurreikusitako esparruetan –Trankaxko Erreka parkea eta Goimendi-; gainera, esparruan bertan, espazio libreen tokiko sistemak jarriko dituzte. Hala ere, salbuespena izango dira lurzoruko hiritartuan aurreikusita dauden eta berez nahikoa lur ez duten jarduketak; horiek xede horrekin aurreikusitako esparruan –Lekun parkea- egin beharko dute lur-azaleraren ekarpena. Ekarpene horiek, edozein kasutan ere, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzetan egingo dira.

\* Urnietako Udalari, helburu horretarako ekin beharreko beste jarduketei dagokienez; dena den, gai honetan beste erakunde publiko edo pribatu batzuek parte hartu ahal izango dute. Bere egitekoen artean daude aipatu hiri-parkeak antolatzea nahiz lehendik dagoen lurzoruko hiritartuan aisialdiaren helburuarekin berreskuratu daitezkeen horiek berrantolatzea.

#### Udalerriko sistema orokorren sareko hiri zerbitzuen azpiegiturak

Azpiegitura horiek gauzatzeko eta gaitzeko erantzukizuna kasuan kasuko azpiegituran eskumena duen Administrazioari egokituko zaio, betiere azpiegituraren izaeraren arabera.

Aurreikusitako esku-hartze esparruetan gauzatu beharreko aldaketei dagokienez, gastuak lurren titularren kargurakoak izango dira, eta horiek hiritartze-gastu orokorren zati bat izango dira.

#### Ekipamenduak

Proiektatutako ekipamenduak gauzatzeko eta egokitze erantzukizuna erakunde publiko eta pribatu eskumendunei edota sustatzaileei egokituko zaie.

#### **VII.1.2.- Hirigintzako garapen berriak gauzatzea**

Proposamen hauek gauzatzeko unean, jarraitu egin beharko dira Plan Orokor hau garatzeko hirigintzako prozesuaren segidako faseetan honi dagokionez ezartzen diren irizpideak, batez ere Hiritartzeko Jarduketa Programaren formulazioaren testuinguruan, baldin eta horrelakorik sustatu behar bada; dena den, erabaki mota hau hirigintzako prozesuaren beste esparru eta une batzuetan ere hartu ahal izango da.

Testuinguru honetan, proposamen horiek gauzatzeko erantzukizun publikoak eta pribatuak aipatu programetatik eta ondoren etorriko diren gauzatze proiektuetatik ateratzen direnak izango dira, betiere kasu bakoitzean zehazten den jarduketa sistemaren arabera.

## VIII.- PLAN OROKORRAREN ETA BERTAKO PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO ANALISIA

### VIII.1.1.- Sarrera

Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak, 2008ko ekainaren 20koak, ezartzen duenaren arabera, antolamendu orokorraren berezko antolaketa eta gauzatze aurreikuspenak osatu egin behar dira egiten diren proposamenen iraunkortasun ekonomikoari buruzko analisiarekin. Honetan, bereziki hartu beharko da aintzat *“azpiegiturak ezartzeak eta horiek mantentzeak edo ateratzen diren zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragiten dituen Ogasun Publikoetan jarduketak duen eraginaren haztapena; ostean, produkzio erabileretarako lurzorua behar adinakoa eta egokia den ere aztertu beharko da”*.

Helburu hori gogoan, balorazio ekonomiko horri testuinguru egoki batek ematen duen ikuspegitik ekin behar zaio, betiere Plan Orokor honek bultzatu nahi duen lurralde eta hirigintza aldetiko garapen iraunkorrerako ereduaren esparruan. Eta, horrexegatik hain zuzen, balorazio horrek aipatu ereduaren alderdi sozial eta ingurumenekoaren osagarria izan behar du. Hori guztia kontuan hartuta, Planaz eta beronen proposamenez Ingurumenaren Iraunkortasunari buruzko Txostenean egiten den analisiaren osagarri gisako ikuspegia eman behar zaio balorazioari.

Horregatik, txosten horretako beste zati batzuetan aipatuaren ildotik, balorazio hori egiteko berariaz hartu behar dira aintzat Plan Orokor honek, mota horretako garapen bat bultzatzera begira, planteatzen dituen helburuak eta proposamenak. Eta helburu eta proposamen horiek, besteak beste, lotu egiten zaizkio Plan honetan hainbat helburu lortzeko planteatzen den moduari. Helburu horien artean ditugu honakoak:

\* Planteatutako hiri garapenen justifikazioa, ezaugarrien, kopuruen, izango dituzten erabileren (etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, hiri zerbitzuak...) eta abarren ikuspegitik, neurri egokiak izan daitezen, eta beharrezko eta behar adinakoak, kasuan kasuko eskariak asetzeko.

\* Hirigintza aldetiko eraldaketaren beharrak asetzeko desegokiak diren edo behar ez diren lur naturalak babestea, eta lur horietako berezko baloreak mantentzea.

\* Lurralde eta hirigintza eredia, azken batean hiri eredia, lehen aipatu helburuei zein plangintza orokorrak berak oro har jasotzen dituen erantzuna ematearren zehaztua, besteak beste ondoren datozen alderdiak jasoz eredu honetan:

- Udalbarrutiaren alde batzuetan zein besteetan planteatutako garapenak finkatzeko eredia, honako alderdi hauei dagozkien afekzioekin batera;
- Egungo hiri ingurunea sustatzeko edo birgaitzeko neurrietarako pizgarriak ematea ala ez, lurzoru berriak okupatzeari lehentasuna emanez.
- Hainbat neurri bultzatzea, bai ateratzen den hiri ingurunearen multzoari jarraitasuna emateko, bai ingurune hori sakabanatu edo zatitzeko.
- Eraginkortasun kualitatiboa zein kuantitatiboa, lurzoruaren okupazioari dagokionez.
- Lurralde inguru batean bertan erabilera bateragarriak nahastea eta konbinatzea dakarten neurriak sustatzea ala ez.
- Beharrezko zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri zerbitzuak antolatzea, gauzatzea eta mantentzea.
- Sustatzen den mugikortasun eta garraio eredia, eta testuinguru honetan garraio publikoak zein motorrik gabeko mugikortasunerako baliabideek betetzen duten edo bete behar duten eginkizuna.
- Aurrekoen osagarri gisa planteatutako ekimenak, hainbat arlo ukitzen baitituzte, hala nola energia berriztagarrien erabilera, eraginkortasun energetikoa, hondakin produkzioa murriztea, natur baliabideak aurreztea, eraikuntza iraunkorraren sustapena, etab.

Epigrafe honexetako hurrengo atalean alderdi hauek aztertuko dira, baina baita Plan Orokor honen eta egiten dituen proposamenen iraunkortasun ekonomikoan duten eragina ere.

Izan ere, balorazio horrek ahalik eta zehaztapen mailarik handiena izan behar du, hirigintza antolaketako proposamenen zehaztapenean aurrera egiten den neurrian, eta antolaketa hori gauzatzeko beharrezko proiektuak prestatzearen eta onartzearen paraleloan.

### **VIII.1.2.- Plan Orokorrean planteatutako proposamenak, beharrezkoak antzemandako eskariei erantzuna emateko.**

Plan Orokor honen hainbat dokumentutan dagoeneko azaldutakoaren ildotik, bertan planteatutako hirigintzako proposamen multzoaren helburua da ukitzen dituen materietan antzemandako beharrei erantzuna ematea.

Dokumentu horietan bertan, eta bereziki Planaren Memorian, behar hauen eta proposamen haien artean dagoen lotura azaltzen eta justifikatzen da. Horregatik, une honetan eta eragin hauetarako, dokumentu horiek hartu behar dira erreferentziatzat, horietan dagoeneko adierazi dena errepikatu beharrik gabe alegia.

Dena den, gogoratu behar da proposamen horien erreferentzia, aldi berean, Plan Orokor hau prestatzearen ondorioetarako Udalak onartutako irizpideak eta helburuak direla.

Horixe da, hain justu ere, orain planteatutako proposamenen erreferentzia esparrua, bai egoitza garapenen (1.094 etxebizitza berri) eta jarduera ekonomikoen (202.192 m<sup>2</sup> (a) planifikatuta garapen berrietan, eta 512.324 m<sup>2</sup> (a) lehendik garatuetan) arlokoena, bai mugikortasunaren arlokoena, tartean direla bide eta trenbide azpiegiturei, espazio libreei, ekipamenduei eta beste hainbati buruzkoak.

Eta testuinguru horretan, proposatutako egoitza eta jarduera ekonomikoetarako garapen horien helburua antzemandako eskariei erantzuna ematea da, ez besterik; eskari horiek dokumentuaren izapidetzean Udalak berak azaldutako kopuruetan zein ezaugarrietan jasota geratu ziren.

### **VIII.1.3.- Plan Orokorreko lurralde eta hirigintzako eredia**

Plan honetan proiektatutako lurralde eta hirigintzako eredia, azken batean hiri eredia, bere dokumentuetan zehar azaltzen dena da; bereziki Memorian ageri dena.

Edonola ere, orain aztertzen ari den gaian duten garrantzia dela eta, eta beste kontu batzuei duten garrantzia kentzeko inolako asmorik gabe, arreta berezia eskaini behar zaio hainbat konturi, Plan Orokor honetatik bultzatzen den lurralde eta hirigintzako eredu espezifikoaren isla gisa; kontu horiek honakoak dira:

\* Hiri hau eta Planean planteatutako proposamenak eskualdeko eta udalaz gaindiko inguruan txertatzea, testuinguru horretan hiriak bete behar duen eginkizuna berariaz harturik aintzat.

\* Hainbat erabilera elkarrekin diren eta maila funtzionalean mistoak diren auzoak eta lurralde inguruak sorraraziko dituzten hiri ereduak bultzatzea, hain zuzen auzo eta lurralde inguru horiek hurbiltasunezko beharrezko zerbitzuak izan ditzaten eta, ahal den neurrian, horietako biztanleen desplazamendu beharrak murriztearren.

Planteatutako proposamen berriek nagusiki ukitzen dituzten esparruak (Azkarate, Babilonia, Trankatx) hiri eredu mota honen erreferentziak dira. Hala, auzo horietako bakoitzaren multzoaren ikuspegi globaletik ikusita, auzo horietako bakoitzean egoitza garapenak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, espazio libreak eta beste hainbat txertatzea izango da emaitza, eta horrela auzo heterogeneo, konplexu, funtzionalki mistoak sortuko dira, hurbiltasunezko beharrezko zerbitzuez egoki hornituta daudenak gainera. Proposamen guztiak lehendik dagoen hiri bilbean txertatzen dira, eta horri jarraipena emanez garatzen dira, hiria zabalduz eta, nolabait ere, osatuz. Jarduketa berrietatik espazio zaharragoenetan dauden defizitei erantzungo dieten espazio berriak sortuko dira, batez ere ekipamenduei eta hiri espazio libreei dagokienez.

\* Egungo hiri ingurunea finkatzea, ingurune horren erabilera eraginkorra piztera begira egoki irizten diren hiri eraberritzeak eta berritze jarduketak bultzatzearen kaltetan izan gabe.

\* Egungo hiri ingurunean hiri eraberritze eta berritze jarduketa berriak aurreikustea (Mañero, Ermotegi eta bizigarritasun-baldintzekin, irisgarritasun-baldintzekin eta abarrekin bat ez datozen eraikinak ordezteko eragiketa txikiak).

\* Hiriaren eta bertako auzoen birkalifikazio orokorra, horietako bakoitzean detektatutako defizitei erantzun egokia emanez.

\* Natur espazio eta elementu interesgarriak identifikatzea, eta horiek babesteko beharrezko neurriak zehaztea, natur inguruneak oro har duen balioa eta interesa berariaz aitortzeko testuinguru

2014ko ekaina

---

orokorrean, eta aitortze honekin bat datorren tratamendu batez.

\* Irisgarritasun mekanikoko mugikortasun eredu bat bultzatzea.\* Hiri zerbitzuen arloan detektatutako beharrei erantzuna ematea, gutxienez ikuspegi bikoitz batez.

Alde batetik, antzemandako edota sortutako eskari multzoari erantzuna emateko beharrezko azpiegiturak eta instalazioak antolatuta. Bestetik, hainbat neurri sustatuz, hauen bidez bultzatzearen energia berriztagarrien erabilera, eraginkortasun energetikoa, natur baliabideen aurrezpena, eraikuntza iraunkorra eta, besteak beste, hiri hondakin solidoen tratamendua, horien murrizketa, berrerabilpena eta birziklatzea sustatzeko ikuspegitik nagusiki. Dena den, zenbait unetan kontu horiek erregulatzeko neurri espezifikoek zehaztapenari Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko proiektu eta ordenantzetan ekin beharko zaio.

Neurri multzo horrek guztiak hiri eredu bat ekarriko du oro har. Eta eredu honek, hiri garapenei dagokienez, erreferentziatzen hartzen du egungo hiri ingurunea, eta lehentasunez proposatzen du horren sustapena eta birgaitzea, erabilera eraginkorrek batera. Gainera, detektatutako eskariei erantzuna emateko beharrezkoetara mugatzen ditu garapen berriak; garapen horiek, betiere, hiri ingurunearekiko jarraitasunez kokatzen ditu.

Proposamen horietatik guztietatik ateratzen den hiri ingurunearen jarraitasun hori, osagarri duela hiri eredu konpaktu eta, aldi berean, kualitatiboki eta kuantitatiboki trinkoak (lurzoruaren erabilera eraginkortasunaren bidetik jotzeko asmoz) eta funtzionalki mistoak bultzatzea, esku hartzeko jarraibide bat da, ezinbestekoa eta osagarria, inolaz ere, eta besteak beste, egungo bide, trenbide eta hiri zerbitzuen azpiegituren erabilera eraginkorra sustatzeko;

arloan horietan ematen diren behar berriak ahal den neurrian murrizteko, gehienbat lehendik daudenak birmoldatzeko, hobetzeko eta handitzeko jarduketetara mugatuta eta behin eta berriro aipatu eraginkortasunaren ideiar indar emanez; azpiegitura mota horren gauzatze eta mantentze gastuak txikiagotzeko, argi eta garbi berriak direnak ahalik eta gehien mugatzen diren neurrian, eta denak, edo gehienak, ateratzen den hiri continuum horren zati direlako; etab.

#### **VIII.1.4.- Hirigintza aldetiko eraldaketaren beharrak asetzeko desegokiak diren edo behar ez diren lur naturalak babestea, eta horietako berezko baloreak mantentzea.**

Natur espazio eta elementu interesgarriak identifikatzea, eta horiek babesteko beharrezko neurriak zehaztea, natur inguruneak oro har duen balioa eta interesa berariaz aitortzeko testuinguru orokorrean, eta aitortze honekin bat datorren tratamendu batez, Plan Orokor honetan proiektatutako lurralde eta hirigintza ereduaren zutabe nagusietako bat da.

Edonola ere, eta gogorazteko helburu hutsez, horri dagokionez arreta berezia eskaini behar zaie gutxienez hiru neurri osagarri mota desberdini. Alde batetik, hiri honetako lurralde naturalaren zonakatzeko orokorrari lotuak daude, lurzoru hiritarrezinak dagozkien zona orokorretan txertatuta baitaude, eta zona hauek, bere aldetik, dagozkien tratamendu neurriek loturik. Azkenik, hirigintzako antolamenduari gainezarririk baldintzek, Plan Orokor honetan azaldu eta justifikatuak, eragin berezia dute natur ingurunean, eta hauen tratamendu neurri zehatz eta espezifikoek loturik daude; neurri hauek, ostean, balioa duten eta interesgarriak diren natur espazio eta elementuak babestea eta mantentzea dakarte, beste hainbat gauzaren artean.

Horrela, Planoetan zein ingurumenaren iraunkortasunari buruzko dokumentu espezifikoan islatutako baldintza gainjarri horien zerrenda honakoa da zehazki:

- C.1.- Naturgune babestuak eta interes bereziko elementuak:
- C.2.- Balio agrologiko handiko esparruak
- C.3.- Herri onurako mendiak
- C.4.- Baso-masa autoktonoak babesteko esparruak
- C.5.- Lurpeko urak babesteko esparruak
- C.6.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak
- C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak
- C.8.- Korridore ekologikoak

C.9.- Eremu higagarriak

C.10.- Eremu akustikoak

C.11.- Zorpen aeronautikoko eremuak

Testuinguru horretan, neurri eta baldintzatzaile horien erregulazio eta tratamendu neurriek, ukitutako espazio eta lurraldeetako natur balioak babesteko aurreikuspen aktibo eta positibo multzo bat osatzen dute; eta baita espazio eta lurralde horien interes berezia aitortzeko ere, nahiz, kasu horietako asko eta askotan, salbuespenak egin ahal izango diren.

#### **VIII.1.5.- Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.**

Plan Orokorraren eta egiten dituen proposamenen balorazio ekonomiko horri testuinguru egoki batek ematen duen ikuspegitik ekin behar zaio, betiere Plan Orokor honek bultzatu nahi duen lurralde eta hirigintza aldetiko garapen iraunkorrerako ereduaren esparruan, eta, horrexegatik, eredu horrexen alderdi sozial eta ingurumenekoaren osagarri gisa.

Horregatik hain zuzen, Planaz eta beronen proposamenez Ingurumenaren Iraunkortasunari buruzko dokumentuan egiten den analisiaren osagarri gisako ikuspegia eman behar zaio balorazioari.

Hori kontuan izanik, azpimarratu behar da ezen orain planteatutako helburua ez dela iraunkortasun ekonomikoaren inguruan teoria edo gogoeta abstraktu bat egitea, baizik eta ikuspegi horretatik ebaluatzea Plan Orokorrak definitzen eta bultzatzen duen lurralde eta hirigintza garapenerako eredu zehatz eta espezifikoa.

Testuinguru horretan, eta epigrafe honexetako aurreko apartatuetan aipatutako kontuak aintzat harturik, Plan Orokor honen eta egiten dituen proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren justifikazioa lotuta egongo da, besteak beste, ondoren azaltzen diren alderdi guzti-guztiak batera eta modu osagarri batez aztertzeari:

\* Oro har, Plan Orokor honen eta egiten dituen proposamenen iraunkortasun ekonomikoa eta, azken batean, eskatzen dituen inbertsio ekonomikoen egokitasun eta beharra, zuzenean lotuta egongo dira proposamen horien beharraren justifikazioari berari.

Eta horrexegatik hain justu, proposamen horien helburua denez behar bezala justifikatutako beharrek ukitzen dituzten alderdietan planteatutako eskariei erantzuna ematea, ondorio garbia zera dugu, oro har Plan Orokor hau eta egiten dituen proposamenak iraunkorrak direla, ekonomikoaren ikuspegitik, beharrezkoak diren neurrian.

\* Aurrekoarekin bat etorritik, iraunkortasun ekonomiko hori lotu egin behar zaio egoitza garapenen eta jarduera ekonomikoen arloan planteatutako proposamenen justifikazioari berari, proposamen hauek ere beharrezkoak baitira, eta behar adinakoak gainera, planteatutako eskariei erantzuna emateko.

Adierazitakoarekin bat, Plan honek guztira 1.094 etxebizitza berri antolatzea proposatzen du. Horien antolaketak, hainbat ikuspegitatik aztertuak, hots, ikuspegi kuantitatibotik (etxebizitza unitateen kopurua) eta kualitatibotik (etxebizitzaren erregimen juridikoa, eta dagokion portzentajea babes publikora lotzea; horien tipologia eta neurria, etab.) nahiz lurralde ikuspegitik (hiri honetako alderdi eta eremuetan izango duten kokapena), Udalak erabakitako irizpide eta helburuei erantzuten die, eta baita Plan Orokor honexetan dagokien ataletan azaldutakoei ere.

Aldi berean, eta aipatuari jarraiki, Plan Orokor honek jarduera ekonomikoetarako garapen berriak antolatzea aurreikusten du, guztira 202.192 m<sup>2</sup> (a) inguru ezartzea proposatuz horretarako, bai hirugarren sektoreko jardueretarako bai industrialetarako, lehendik dauden lurzorua -512.324 m<sup>2</sup> (a)- hurbiltasun nahiz mugakidetasun irizpideei jarraiki handituz eta osatuz.

Horien antolaketak, hainbat ikuspegitatik aztertuak, hots, ikuspegi kuantitatibotik eta kualitatibotik (jarduera ekonomikoen erabileren hainbat modalitate aurreikustea, eta horietarako planteatutako garapenen xedea) nahiz lurralde ikuspegitik (hiri honetako alderdi eta eremuetan izango duten kokapena), Plan Orokor honexetan dagokien ataletan azaldutako irizpideei erantzuten die. Ikuspegi honetatik hartuta, egoitza proposamenak zein ekonomikoak egokitu egiten zaizkie irizpide horiei, eta beharrezkoak eta behar adinakoak dira, gainera, arlo horietan detektatu diren eskariei erantzuna emateko.

2014ko ekaina

Gauzak horrela, horien aurreikuspen eta antolaketa positiboa da, beraz, Plan Orokorraren honen eta egiten dituen proposamenen iraunkortasun orokorraren zein ekonomikoaren ikuspegitik.

\* Oro har halaber, eta salbuespenak salbuespen, iraunkortasun ekonomiko horri zuzenean eragiten diote, hiri honetan eta kasu honetan, besteak beste planteatutako garapen berrietako askok gainean dituzten bi baldintzatzailek.

Lehen baldintzatzailea lotu egiten zaio, oro har, hiri eraberritze eta birgaitze prozesuen garestitze ekonomikoari, ezen garapen berrien kostuak baino handiagoak izaten dituzte; dena den, ondoren aipatzen den beste baldintzatzaileak ere hainbat inplikazio ekonomiko eragin ditzake.

Ildo honetatik, Plan honek prozesu mota hori bultzatzeko egiten duen apustuak, lurzoru berriak okupatzera jo baino lehen inolaz ere, eta Planean planteatzen diren mota horretako jarduketan garrantzi kuantitatibo eta kualitatiboak, Planaren eta bertan egiten diren proposamenen burutzapenari dagozkion kostu ekonomikoak igo egiten dira.

Edonola ere, hirigintzako garapen iraunkor ororen oinarri orokorretako bat egungo hiri ingurunearen erabilera eraginkorra dakarten jarduketak bultzatzea denez, betiere lurzoru berriak okupatzera jo baino lehen (Plan honetan proposatzen diren hiri eraberritze eta birmoldaketan kasuan gertatzen den bezala), ondorioa garbia da, jarduketa mota horren kostu ekonomiko handiago horrek islatu besterik ez duela egiten iraunkortasun irizpide edota printzipio horrek berezkoa duen kostu handiagoa.

Aipatu baldintzetako bigarrena Urnietako udalbarrutiaren orografia berezi eta konplexuarekin dago lotuta. Izan ere, berez eta oro har, oso eragin ekonomiko garrantzitsua du planteatutako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko kostuetan.

Hala, hiri garapenak egungo natur ingurunean zabaltzeko kasuetan (Azkarate, Babilonia, Trankatx ...), garapen horiek aurre egin behar diete, besteak beste, garapenak ezartzera begira ukitutako esparruetako orografia egokitzeak dituen kostuei, egokitzapen horrek hainbat gauza ekarriko baititu berekin, hala nola lur mugimenduak eta antzekoak.

Edonola ere, eta kasu biotan, baztertu ezindako kostu ekonomikoak dira, zeren eta lehen aipatu diren premia eta eskari detektatu eta justifikatu horiei erantzuna emateko ezinbestekoa baita planteatu diren proposamenak gauzatzea.

\* Aipatutako eskariei erantzuna ematearren adierazi bezalako hirigintzako eredu baten alde jotzeak (izan ere eredu honek hainbat arlo lotzen ditu: ateratzen den hiri ingurunearen jarraitasuna; funtzionalki mistoak eta konplexuak diren hiri eredu eta inguruneak bultzatzea, beharrezko zerbitzu guztiez hornituta; garraio publikoa eta motorrik gabeko mugikortasun baliabideak indartzea; arrazoitu eta arrazoizko trinkotasun eta dentsitatea, ikuspegi kualitatibo zein kuantitatibotik ikusia; etab.) eragin positiboa du, zalantzarik gabe, Plan Orokorraren eta honen proposamenen iraunkortasun ekonomikoan. Zeren eta ildo honetatik, eta beste hainbat gauzaren artean, honakoak baitakartza berekin:

- Eraginkortasuna bultzatzea egungo komunikazio azpiegituren (trenbidea, bideak, bizikleta eta oinezkoentzako bideak...) eta hiri zerbitzuen (estolderia, ura, argindarra...) erabilerari eta aprobetxamenduari buruz.

- Mota horretako azpiegitura berrietarako beharra murriztea, planteatutako garapen berriei loturiko eskariei nagusiki lehendik daudenak birmoldatuz edota handituz emanaz erantzuna.

Izan ere, maila honetan planteatutako proposamenek, funtsean, egungo azpiegiturak osatzea dakarte berekin, helburu bikoitz batez. Alde batetik, garapen berriei eman beharreko erantzun hori lortzea. Bestetik, mota horretako sare integral bat antolatzea, besteak beste hiriko auzoen arteko eta auzoen zatien arteko lotura egokia ahalbidetzeko.

Eta horrelako premiak murrizteak mota horretako inbertsio kostuak murriztea ekarriko du, honek guztiak iraunkortasun ekonomikora begira izango dituen eragin positibo guztiekin, inolaz ere.

- Azpiegitura mota horren mantentze gastuak murriztea, gutxienez bi sorburu izango baititu murrizte horrek: alde batetik, azpiegituren neurria eta hedapena murriztea bera egongo da eta, bestetik, azpiegituren jarraitasun fisikoa ezen, bik edo gehiagok bat egitean, mantentze kostuen merkatzea etorriko da derrigorrean.

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



2014ko ekaina

---

- Aipatu garapenei zerbitzua ematea komunikazio publiko egokien bidez, nahiz aparteko salbuespenen bat edo beste ere izan daitekeen.

Honi dagokionez halaber, ateratzen den hiri ingurunearen jarraitasuna abantaila argi eta garbia da, zeren eta erraztu egiten baitu mota horretako zerbitzuak ingurune oso horretara, edo zati handi batera behintzat, zabaltzea, maila honetan planteatzen diren helburuak gauzatzeko modukoak izan daitezen eraginez.

Eta ildo horretan bertan, jarraitasun fisiko horrek, gehitzen zaiolarik hiri garapen trinko eta dentsioetarako –ikuspegi kualitatibotik eta kuantitatibotik- zein funtzionalki misto eta heterogeneoetarako apustu arrazoitu eta arrazoizkoa, zentzua ematen dio, eta justifikatu egiten du, garraio publikorako zerbitzuak antolatzea eta gaitzea, betiere hainbat arrazoi osagarri jarraiki era berean.

Alde batetik, oro har eta, hala egokituz gero, beste neurri mota batzuekin inplementatu beharko direla aintzat hartuta, hiri jarraitasuna eta konpaktutasuna eraginkortasunaren sinonimoa besterik ezin dira izan garraio publikoari dagokionez, honen antolaketaren, programazioaren eta funtzionamenduaren ikuspegitik behintzat.

Bestetik, eta era berean, faktore mota horrek eragin positiboa du mota horretako zerbitzuak mantentzeko eta gaurkutzeko unean.

Eta horrek guztiak eragin positiboa du planteatutako hiri garapenaren eta honetatik ateratzen den hiriaren iraunkortasun orokorrean eta ekonomikoan.

- Garraio publikoari buruz lehen oro har azaldutako iritzia baliozkoak dira, halaber, motorrik gabeko mugikortasunerako baliabideei eta hauek ateratzen den hiri ingurunearen multzora edo zati handienera zabaltzeari aplikatzen zaizkienean, nahiz kasuren batean salbuespenik ere izan daitekeen.

\* Aurreko epigrafeetan azaldutakoari jarraiki, epigrafe horrextan planteatutako eta ebaluatutako hirigintzako garapenen bideragarritasun ekonomikoa faktore positiboa da, era berean, Plan Orokor honen eta egiten dituen proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren ikuspegitik, eta beronen islatzat hartu behar da gainera.

\* Iraunkortasun ekonomiko errepikatu hori, era berean, lotu egin behar zaio planteatutako proposamenen gauzatze kostuen zein kostu horiek ordaindu behar dituzten arduradun publiko eta pribatuen zehaztapenari.

Kasu honetan, kostu horietako batzuk dokumentu honexetako lehengo epigrafeetan azalduak dira; edonola ere, osatu egin beharko dira Plan honetako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko lanen faseetan zehar.

Gainera, kostu horiek gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpideak, eta beharrezko inbertsioak egitekoak, aurreko epigrafeetan azaldu direnak dira.

\* Kostu horien zati batek justifikazio berezi eta arrazoitua du, Plan Orokor honek planteatzen eta bultzatzen duen lurralde eta hirigintza aldetiko garapenaren iraunkortasun orokorraren ikuspegitik bederen. Zehazki, kostu horietako batzuk lotuta daude hainbat neurri garatu eta gauzatzeari, neurrien artean baitaude, besteak beste, honakoak:

- Energi aurrezpen eta eraginkortasuna bultzatzeko neurriak, energia berriztagarriak erabiltzekoak, hiri hondakinak murrizteko-berrerabiltzeko-birziklatzekoak, ura modu eraginkorrean kudeatzekoak, etab.

Modu berean, kostu hori ebaluatu eta zehaztu egin beharko da, neurri mota horren geroagoko garapen eta gauzatze faseetan zehar.

- - Parkeak antolatzeko eta tratatzeko neurriak (lurzoruak erostea, egokitzea...).

Kostu hori ebaluatu eta zehaztu egin beharko da, neurri mota horren geroagoko garapen eta gauzatze faseetan zehar.

- Zaratari, lurzoru kutsatuei eta abarri lotutako eragin negatiboak kentzeko edota zuzentzeko neurriak.

Hauen kostua Plan Orokor honen geroko garapen eta gauzatze faseetan zehar zehaztu beharko da, betiere arlo horien inguruan sustatzen diren proiektuen testuinguruan.

- Administrazioak erosi ditzakeen lurzoru erreserbetan txertatutako lurak erosteko izan daitezkeen neurriak, lotuak betiere Plan Orokor honetan identifikatu eta erregulatu diren hirigintzako antolaketa gaingarrirako baldintzei.

Neurri hauek eta izaera bereko beste batzuk garestiak dira maila ekonomikoan, baina, aldi berean, derrigorrez gauzatu beharrekoak hiri honen lurralde eta hirigintza aldetiko garapenaren iraunkortasun globalaren ikuspegitik.

\* Planteatutako hirigintzako proposamenak eta, zehazki, horiei lotutako zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri zerbitzuak gauzatzeak ez dakar kostu ekonomiko berezirik, indarrean dagoen legediak ezarritako eskakizunak betetzetik edota, hala egokituz gero, hobetzetik haratago; izan ere, eskakizun horiek estandarrak betetzea ezartzen dute, eta hirigintzako garapenak ezinbesteko kalitate orokorraz gauzatzea halaber.

Hau da, proposamen horiek ez dute inolako aparteko kosturik garapenak bereizteari, azpiegiturei edo hiri zerbitzuei gehiegizko neurria emateari edo antzekoei loturik.

Testuinguru horretan aztertuta, proposamen horiek gauzatzeak ez du inbertsio eskakizun berezirik ukitutako Administrazioentzat, hau da, dagozkien eskumen eta obligazioak gauzateari lotu ohi zaizkion horiez haratagorik.

Eta azalpen horiek guztiak aplika dakizkieke, halaber, aipatu zuzkidura, azpiegitura, hiri zerbitzu eta bestelakoen mantentze kostuei, mantentze honek ere ez baitu aparteko inbertsiorik behar.

## **IX.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK**

### **IX.1.1.- Sarrera**

Plan Orokorrean planteatutako antolaketa eta gauzatze proposamenak osatu egin beharko dira, bakoitzari dagozkion programazio aurreikuspenak zehaztuta alegia.

Izan ere, indarrean dagoen hirigintzako legediak, honi dagokionez, hainbat alderdi finkatzea aurreikusten du, esaterako honakoak:

\* *“Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia”*, planteatutako *“hirigintzako garapenaren sekuentzia logikoaren”* zehaztapenari lotua, honetarako, eta besteak beste, definitu egin behar baitira, batetik, *“lehentasunen oinarrizko hurrenkera”* jarduketa txertatu edo integratuak gauzateari dagokionez bereziki, eta bestetik, horiek, programazioaren ondorioetarako, egokitu beharko zaizkien betekizunak.

\* Eta hala egokituz gero, *“orubeak eraikitzeo eta lehendik dauden eraikinak birgaitzeo gehienezko epeak”*.

Arlo honi dagokionez planteatutako esku-hartze irizpideak epigrafe honexetako hurrengo apartatuetan azalduak dira.

### **IX.1.2.- Proiektatu den hiri garapena gauzatzeko estrategia eta sekuentzia arautzeko irizpide orokorrak**

Plan Orokor honetan planteatutako proposamenek sorburu eta izaera askotarikoak dauzkate.

Horietako batzuen sorburua hiri honetako Udalaz aparteko instantzia eta administrazioek sustatutako plan eta proiektuak dira. Zehazki hainbat trenbide eta bide proposamen ditugu, gobernu zentralak, Eusko Jaurlaritzak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatuak baitira, mota honetako adibideak.

Ostean, beste proposamen batzuek aurreko Hiri Antolaketa Arauetan, hauetako aldaketetan eta garatzeko unean sustatutako plangintzan dute sorburua. Zehaztapen edota gauzatze fase desberdinetan daude, eta Plan Orokor honek finkatu egiten ditu.

Eta aurrekoei gehitu egiten zaizkie sorburua Plan honetan bertan duten beste proposamen batzuk.

Gainera, materia batzuetan edo beste batzuetan duten eraginaren arabera, izaera desberdineko proposamenak ditugu. Hala, horietako batzuen helburua egoitza arloan, jarduera ekonomikoenean eta abarretan planteatutako hirigintzako garapen berriak arautzen dituzten irizpideak zehaztea da, garapen horien oso-osorik harturik aintzat horretarako; beste batzuk, berriz, kontu espezifikoagoekin edo sektorialekin daude lotuta (bide azpiegiturak, oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak,

2014ko ekaina

---

zerbitzu azpiegiturak, etab.).

Guztiek udalbarrutiaren zati desberdinetan eragiten dute. Dena den, bereziki eragiten dute, garrantzi handiaz alegia, Mañero eta Ermotegi esparruetan, hiri berriztatze eta birgaitze esparruak baitira, egungo egoitzazko hiri ehundura osatzeko planteatu direnak, eta lurzoru hiritargarriko operazioetan, topografiaren araberako tipologia desberdinetan etxebizitza nahikoak eraikitza nahiz BOE etxebizitzak eta tasatuak eraikitza begirakoak baitira (antzemandako beharrei erantzuteko).

Kasu eta proposamen aniztasun horrek ezin du, inolaz ere, garapen eta gauzatze independente bat, hobeto esanda, proposamen guztien garapen eta gauzatze lotu gabe bat justifikatu. Oso bestela, indartu egin behar du eginkizun horiei guztien koordinazio eta integrazio global egokitik ekin beharra.

Helburu horiek lortzeko, proposamen horien garapen eta gauzatze prozesua egokitu egin behar zaie esku hartzeko irizpide orokorrei, hauek, modu orokor eta orekatu batez, bermatu egingo baitute tratamendu koordinatu eta integratua izatea, bai denbora zein material aldetiko ikuspegietatik bai lurralde ikuspegietatik. Honi dagokionez kontuan hartu beharreko irizpideetako batzuk honakoak dira:

A.- Proposamenak garatzeko eta gauzatzeko estrategia eta sekuentzia orokorra.

Hirigintza proposamenen garrantzia ikusita, bidezkoa da proposamen horiei arreta berezia jartzea, Plan Orokor honetako aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko estrategiaren oinarritzko parametro batzuk eta sekuentzia zehazteko.

Horrela bada, honako parametro hauek planteatu ditugu:

\* Hiri-lurzoruan planteatutako garapenei dagokienez, hiri eremuen biziberritzea sustatzearren:

- Bizitoki erabilerara bideratutako esparruak: 17 HEA, Mañero, eta 27 HEA, Ermotegi eremuetan aurreikusitako jarduerak Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera garatu ahal izango dira, horiek gauzatzeko ez baita esparruaz kanpoko parametroei begiratu beharrik izango.

- Jarduera ekonomikoetara bideratutako esparrua: 24-25 JI jarduketa integratua mugatu da, bereziki, 24 HEA, Oianume eta 25 HEA, Ergoien, eremuetako lursailak hartzen dituen. Jarduketa horren helburua da lehendik dauden industri erabilerak agortzea, hiri eremua biziberritu beharra duen zona batean. Jarduketa hori Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera garatu ahal izango da.

\* Bizileku erabilerak ezartzera bideratutako jarduerak, lurzoru urbanizagarrian:

Hiru dira bizitoki erabilerara bideratutako esparruan. Kontuan harturik modu progresiboan garatu behar direla, antzemandako premiei erantzun behar die esparru horietan proiektatu diren garapenen programazioak.

32 HEA, Babilonia, udalerrian lehen mailako helburua eta premia den ikastetxe berriaz aparte, bizitoki erabilerak hartuko dituen eremua; beraz, berehala ekin beharko zaio ikastetxe hori garatzeari. Plan Orokor honen lehendabiziko gauzatze fasean (lehen laurtekoan).

Bestetik, 31 HEA, Azkarate eta 33 HEA, Trankatx, eremuetako garapenak, era progresiboan eta etenik gabe gauzatu beharko dira Plan Orokor honen iraunaldian zehar; edozein kasutan ere, azaltzen eta zehazten doazen premiei erantzunez garatuko dira (bigarren laurtekoan).

\* Jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako jarduerak, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan:

Aurreikusitako jarduerak era progresiboan eta etenik gabe gauzatu beharko dira Plan Orokor honen iraunaldian zehar. Programazioari dagokionez, lehen-lehenik 28 HEA, Miravalles, eremua garatzea aurreikusi beharko da, lur gehien jabea Udala baita eta, hortaz, gauzatzeko aukerak handiagoak dira. Gero, 30 HEA, Urkain Berri eremuari ekin beharko zaio.

\* Jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako jarduera, sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian:

29 HEA, Saletxeberri, eremuan erabaki beharreko baldintzatzaileak, AHT benetan gauzatzeari lotuak daude eta, ondorioz, horretarako behar diren lursailak benetan hartzearekin lotuak. Hori horrela, sektorizatu gabeko lurzoru hiritargarrizat jo behar direnez, eremu hori gauzatzeko epeak ez dira aurreikusi.

B.- Egoitza, jarduera ekonomiko eta abarretarako hirigintzako garapenak eta proposamen sektorialak modu koordinatu eta integratuan tratatzea, programatzea eta gauzatzea.

Jatorri eta izaera desberdineko proposamen multzo bat ingurune bat berean elkartzen direnean, horien tratamendu koordinatu bat ekarriko duten ildoak jarraituz zehaztu, programatu eta gauzatu behar dira. Ildo hori, lurralde ingurune berean eragiten duten Plan Orokorrean aurreikusitako garapenei eta udalaz gaindiko proposamen sektorialeki zuzendua dagoela ulertu behar da.

Hauek dira izaera horretako kasu batzuk osatzen dituztenak:

31 HEA, Azkarate, eta 33 HEA, Trankatx, eremuetako bizitoki garapenak, eta bizikleta-bideen LAPean aurreikusitako proposamenak. Esparru horiek, dokumentu honetan aurreikusi den baina gauzatu gabe dagoen oinarritzko udal sarea hartu beharko dute.

Era berean, aurreikuspenen arabera, 30 HEA, Urkain berri eremuaren lurraldea, hautabideen azterketa egiteko daukan beste zirkuitu batek zeharkatuko du zati batean, Plazaolaren bide zaharrak.

Proposatutako sare horrek, halaber, Plan Orokorrean arabera hiri parkeetara bideratuko diren zonetan eragingo du. Beraz, eremu horien antolamenduan aipatutako ibilbideak sartu beharko dira.

\* 33 HEA, Trankatx eremuan aurreikusitako bizitoki garapenean aintzat hartu beharko da Trankatx erreka, eta hor, indarrean dagoen ibai ertzen eta erreka ertzen LAPean jasotako xedapenei jarraituko beharko zaie.

Era berean, 28 HEA, Miravalles, eta 30 HEA, Urkain berri, eremuetan, errekek dituzten lurralde horietan, jarduera ekonomikoetara bideratutako garapenetan, aintzat hartu beharko dira LAPean jasotako xedapenak. Gainera, ez dira ahaztu behar bigarren eremu horretan, A.15 errepidea gauzatzearen ondorioz ubidean egin ziren aldaketak.

\* AHTak lurraldean dituen ondorioak, modu nabarmenean eragiten baitu sektORIZATU gabeko lurzoru urbanizagarria den 29 HEA, Saletxeberri esparruan.

\* Plan Orokorrean bizitoki garapenei, jarduera ekonomikoari eta abarrei buruz egin diren aurreikuspen guztietan, aintzat hartu beharko dira indarrean dagoen plan sektorialeki datozen afekzioak, bai eta tramitazio bidean dagoen plangintzatik etorriko direnak ere.

C.- Lurralde eremu batean bertan planteatutako hirigintzako garapen multzoa modu koordinatu eta integratuan tratatzea, programatzea eta gauzatzea, batez ere hirigintzako alderdi batean edo gehiagotan eragiten duten jarduketak (lur mugimenduak, azpiegiturak, etab.).

Aurreikusitako hirigintza garapenek, kasu askotan, elkarren aldameneko esparru edo lurraldetan eragingo dute; beraz, aparteko koordinazioa ziurtatu beharko da hirigintza eremu bat baino gehiagotan eragingo duten jardueren artean.

Modu zorrotzean ez bada ere, hemen zerrendatu diren neurriak eta eraginak udal administrazioak berak koordinatu beharko ditu, jarduera batzuk eta besteak gauzatzeko irizpide bateratuak emanda.

Zehazki, jarduera bat baino gehiagotan, programazio orokor eta bateratua egin beharko da, honako eragin edo elkarreragin hauek aurreikusiz:

\* Ermotegin aurreikusitako jarduera eta hiri-lurzoru finkatua den Vegasa esparruan izango duen eragina, bideei eta antolamenduari berari dagokionez.

\* Idiazabal kalean, Ermotegi parean, dagoen biribilgune berria eta Geltoki kalea lotzeko bideak, Trankatx eta Trankaxko erreka eremuetan eragingo du; horrez gain, Vegasa bertako bideetan, Talaian eta hirigune zaharrenean ere eragingo du.

\* Idiazabal kaleko biribilgunea, Ermotegi eta Babilonia eremuetako jarduerak partekatzen duten hori, bizitoki gune berri horietarako sarbide orokorra izango dena.

\* Biribilgune horretatik bertatik abiatuta, Lasarte-oria alderako errepidea desbideratzen duen bidea. Bide/desbideraketa/ordezkapen horrek Babilonia eremuko lursailak zeharkatzen ditu, eta horrela, aldameneko Zabaleta zama horretatik libre uzten du, errepide horrek hutsik utziko dituen eremuak berreskuratzeko aukera emanez.

\* Urkain berri eremuan egin beharreko bidea; horrek, Ergoien eremuan dagoen bide sarea hobetuko du, jarduera ekonomikoetarako esparru horri sarbide berria emanez.

beste jarduera orokor batzuek hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan eragingo dute; beraz, irizpide bateratu eta homogeenari jarraitu beharko zaio, jarraipen egokia ahalbidetuko den moduan:

2014ko ekaina

- \* Idiazabal kalea hiri-ardatz egituratzaile moduan berregituratzea eta berreskuratzea.
- \* Elkarren mugako esparruetako lurraldeetan eragiten duten ur ibilguak tratatzea.
- \* Jarraipena, hiri bilbea osatzen duten bide ardatzetan: San Juan kalea, Azkarate eremuan zehar, salestarren aldera, eta gero Erratzuraino luzatzea; alde zaharreko eta Urrakako bide sarea berregituratu eta Idiazabal kaleraino luzatzea, Trankatx, Trankaxko erreka eta Ermotegi eremuetan barrena.
- \* Oinezkoen eta bizikletarien bide sarea egitea, bai LAPean aurreikusitakoak, eta bai Udalak berak planteatzen dituenak, aipatutako zirkulazio hori sustatuz.

### **IX.1.3.- Plan Orokor honen garapenerako sustatu behar den plangintza prestatzeko irizpide orokorrak**

Plan Orokorrek aurreikuspenen garapenerako sekuentzia bat proposatzen da, kontuan izanik badirela zenbait jarduketan aurretik aintzat hartu beharreko hainbat faktore garrantzitsu, hala nola planteamendu desberdinen arteko erlazioak –Ermotegi eta Trankatx esparruen kasuan, adibidez, bi esparruekin bat datorren bide jarraitu eta garrantzitsu bat hartzen baitute-; edo Saletxeberri –sektorizatu gabeko lurzoru hiritargarria– bezalako esparruak garatu ezin izatea, abiadura handiko trenaren lanak bukatu eta hasieran ukitutako lursailak libre utzi arte behintzat.

Hala ere, administrazioak beste esparru batzuetan aktiboki parte-hartzea proposatzen da, Babilonian adibidez; izan ere, esparru horren garapenaren baitan dago Institutu berria eraikitzeko beharrezkoak diren lurren erabilgarritasuna. Ekipamendu hori oso garrantzitsua, eta lehenbailehen eraiki beharko da.

Sekuentzia bat aurreikusi dugu Plan Orokorren indarraldian zehar hemen planteatutako garapenak eta jarduerak burutzeko. Hala ere kontuan izan dugu etapa hori denboran luzatu ahal izango dela hain aldagarriak diren baldintza sozioekonomikoen arabera eta, betiere, sortzen diren premiei erantzunez eta jarduera horiek garatzeko benetako aukeren arabera.

#### **A.- Plan Orokorren behin betiko onarpenetik abiatuta garatu behar diren alderdiak edo azpi-alderdiak**

- \* Alde Zaharrean planteatutako zuzkidura jarduerak.
- \* Bizitoki erabilera bideratutako esparruak garatzea, hiri-lurzoruan aurreikusitako eragiketak:
  - \* 17 JI.- Mañero
  - \* 33 HEA, Ermotegi
- \* Jarduera ekonomikoetarako zonak –Oianume eta Ergoien– osatzea.
- \* Jarduketa publikoak: hiritartze lanak berritzea, komunikazio bertikaleko elementuak eraikitzea, eta abar.

#### **B.- Plangintza xehekatua, Plan Orokorren indarraldiko lehen laurtekoan sustatu beharrekoa**

- \* 28 JI.- Miravalles –jarduera ekonomikoak–
- \* 32 JI.- Babilonia –egoitza gunea–

#### **C.- Plangintza xehekatua, Plan Orokorren indarraldiko bigarren laurtekoan sustatu beharrekoa**

- \* 30 JI.- Urkain Berri –jarduera ekonomikoak–
- \* 31 JI.- Azkarate –egoitza gunea–
- \* 33 JI.- Trankatx –egoitza gunea–

#### **D.- Sektorizazio Plan beharko duen eremua**

\* 29 JI.- Saletxeberri. Hau ez da programatu; izan ere, garatu ahal izateko, aldeztatik AHT erabat gauzatu beharko baita.

#### **E.- Sustatu beharreko beste azterketa eta proiektu batzuk**

- \* Trafikoaren azterketa: mugikortasuna, elementu desberdinen funtzionamendu, diseinu eta

dimentsionamendu eskema, aparkaleku beharrak; azterketa berezi hau ezinbestekoa da egungo bide espazioak berregituratzeko eta oinezkoentzako espazioak berreskuratzeko.

\* Zarata mapa egitea, ondorio kaltegarriak arintzeko beharrezkoak gerta litezkeen neurriak ezarrita.

\* Espazio publikoak berriro hiritartzeko proiektuak: programazioa administrazioak berak garatu beharko du, azterketa egokiak egin ondoren.

\* Sistema orokorreko eta tokiko sistemako espazio publiko desberdinak antolatzeko proiektuak: Trankaxko erreka, Lekun eta Goimendi parkeak.

\* Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak eraberritzea eta hiritartzea: Donejakue bidea eta Plazaolako bidea; era berean, jarraitasunik ez duten beste zenbait ibilbide berreskuratzea.

\* Ekipamendu publikoak eraberritzea eta egokitzea: programazioa administrazioak berak garatu beharko du, beharrezkoak diren funtsen erabilgarritasunaren arabera:

- Udaletxea eta ingurua eraberritzea.

- Kirol instalazioak handitzea eta egokitzea.

- Gaur egungo institutuak okupatzen duen lursaila antolatzea, behin Babilonian institutu berria eraiki ondoren.

- Ekipamenduei dagokienez antzeman diren premiak aztertzea, aurreikusitako jarduketa esparru desberdinetan egin beharreko erreserbak aurreikusi ahal izateko.

#### **IX.1.4.- Beste programazio irizpide batzuk**

Oro har, aurreko apartatuetan azaldutako programazio irizpideak osatu egin beharko dira, eta birdoitu hala egokituz gero, zehazki Plan Orokor honetako "Hirigintza Esku-Hartzeko Alderdietako (HEA) Hirigintzako Arau Partikularrak" dokumentuan ezarritakoekin.

Gainera, irizpide horiek guztiak osatu eta zehaztu egin beharko dira Plan Orokor honetako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko faseetan zehar sustatu behar diren plan, programa eta proiektuetan.

Testuinguru horretan, antolaketa zehazteko ondorioetarako sustatu behar diren plan bereziek eta alorreko planek zehaztuko dituzte kasu bakoitzean egoki irizten zaizkien programazio irizpideak, jarduketa integratuko alderdietan formulatu behar diren hiritartze jarduketarako programek bezala.

Era berean, eraikitze baimenak eskatzeko eta obrak hasi eta amaitzeko, Plan Orokor honetako "Hirigintzako Arau Orokorrak" dokumentuan azaldutako irizpide orokorretara joko da batetik, eta horien osagarri edota birdoitze gisa Plan honen garapenean sustatu behar diren plangintzan edo ordenantzetan finkatzen direnetara bestetik.

NOTA: este documento ha sido traducido del original en castellano

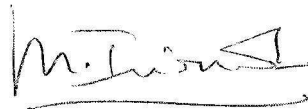
Erredakzioa:



Pedro Etxaniz Rebaque, arkitektoa



Ana Crespo Amado, arkitektoa



Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua