

LASARTE-ORIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2024ko urria

**3 Dokumentua.
AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**

TALDE IDAZLARIA:

ZUZENDARITZA:

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

IDAZLARIAK:

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

KOLABORATZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L. (komunikazio- eta zerbitzu-azpiegiturak)
- Igor Martín Molina, BUPetako ingeniaria
- Garo Azkue San Emeterio, BUPetako ingeniaria
Ecolan, ingurumen-azterketak eta -kudeaketa (eragin akustikoaren azterketa)
- Jose Carlos Irurzun, biologoa.
- José Ramón Masferrer, biologoa.
María Jose Fernandez Calonge, delineazioa eta edizioa
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa

GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA

Angel Uranga, hirigintzako arduraduna.
Ainara Arbizu, udal arkitektoa.
Ibón Rosales, udal bulego teknikoko arkitektoa.
Itziar Gurrutxaga, ingurumeneko udal-teknikaria.
Udal-zerbitzuak, oro har.

AURKIBIDE OROKORRA

1 Dokumentua. MEMORIA

- 1.1 Dokumentua. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.2 Dokumentua. GEHIENENKO ETA GUTXIENENKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3 Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.4 Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5 Dokumentua. INGURUMEN JASANGARRITASUNAREN TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA. Azterketa Akustikoa, Energia Jasangarritasunaren Azterketa eta Zonako Planak hartzen ditu.

2 Dokumentua. HIRIGINZA ARAUAK.

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

3 Dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

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

4 Dokumentua. PLANOAK

5 Dokumentua. EGIKARITZE-LABURPENA

LASARTE-ORIAKO HAPO
"3. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA" dok.
"3.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA"
2024ko urria

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

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.-	Dokumentu honen xedea.	1
II.-	Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak.	1
III.-	Erabileren haztapan-koefizienteak.	4
IV.-	Plan Orokorrean planteatutako egiturazko proposamen berrien ebaluazio ekonomikoa.	11
V.-	Planteatutako hirigintza-garapen berrien bideragarritasunaren azterketa.	14
VI.-	Beste hirigintza-proposamen batzuei lotutako kostu ekonomikoak.	25
VII.-	Tokiko hirigintza-estandarrak eta horiek antolatzea eta egikaritzea. Hirigintza-eskubideen titularren betebeharrak betetzea.	26
VIII.-	Planteatutako proposamenak egikaritzean eragina jaso duten agente publiko eta pribatuen inbertsio-erantzukizunak.	28
IX.-	Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren laburpena.	30

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

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

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

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

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

1.- Sarrera.

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

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

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

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

Hori bai, plangintza orokorraren baldintzatzaileak kontuan hartuta, dokumentu honekin eta bertan jasotako aurreikuspenekin aipaturiko ebaluazio ekonomikoari hasiera ematen zaiola jakinda egin da lan hori, eta Plan Orokor honen ondorengo garapen-faseetan eta proposamenak egikaritzeko horixe egiten jarraitu beharko dela jakinda, hain zuzen ere, berorren garapenean sustatuko diren plangintza xehatuaren, hirigintzako jarduketa-programen, urbanizazio- eta berdinbanaketa-proiektuen, desjabetze-proiektuen, eraikuntza-proiektuen eta beste proiektu batzuen bidez, kasu askotan Plan Orokorrak antolamendu xehatua ere aurreikustearen kalterik gabe.

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

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

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

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

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

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

Testuinguru horretan, orokorrean eta dagozkien salbuespenen kalterik gabe, hirigintza-erakigarritasuna balioespen-erreferentea da lurzoru urbanizatuaren egoeran dauden lurren kasuan (eta kudeaketa pribatuko edo birpartzelazioko erregimenean egikaritu behar direnetan), baina ez, ordea, landa-lurzoruaren egoeran sartzen direnetan.

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

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

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

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

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

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

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

4.- Kudeaketa publiko eta pribatu eraginkorra izatearen garrantzia.

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

III.- ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

1.- Sarrera.

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

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

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

2.- **Haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko irizpide orokorrak eta espezifikokoak.**

2.1.- Indarreko eta aplikazioko legegintza-esparrua.

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

- * Lurzoru eta Birgaitze Legearen testu bateratua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa.
- * Lurzoru Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24koa (1492/2011 Errege Dekretua).
- * Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, 2008ko azaroaren 28ko Legeak aldatzen duena, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetzari dagokionez.
- * Etxebizitza babestuen arloko indarreko araudia:
 - Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, ekainaren 18koa.
 - 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
 - 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.
 - 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-ostatuen kanona zehazteari buruzkoa.

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

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

$$\text{LEB: (Sb : K) - Eb}$$

Honako hauek dira formula horren osagaiak:

- LEB: lurzoruaren eragin-balioa eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzaren metro karratuko.
- Sb: kontuan hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntzako metro karratuaren salmentabalia, amaitutako produktu higiezina erreferentetzat hartuta.

- K: gastu orokor guztien haztapen-koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak eta higiezinak sustatzeko jardueraren enpresa-mozkina barne hartuta. Koefiziente hori zehazteko, aipatutako erregelamenduan xedatutako irizpideak hartuko dira kontuan; eta 1,40 izango da orokorra.

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

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

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

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

Babes publikoko etxebizitzetara aplikatu beharreko prezioen, Lasarte-Oriako etxebizitza-markatuaren egoeraren eta Plan Orokorren helburuen arabera, lurzoru urbanizatuaren eragin-balio hauek ezarri dira. Horretarako, 90 m²(s)-ko (67,50 m² erabilgarri) batez besteko tamainako etxebizitza hartu da erreferentzia gisa.

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

* Oinarrizko salmenta-prezioa:	1.808,53 €/m ² (erab.).
* Proiektatutako etxebizitzetara batez besteko tamaina:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,33):	67,50 m ² (erab.)/etxeb.
* Salmenta-balioa guztira: (1.808,53 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14) + (7,5 x 1)))	142.150 €.
* Batez besteko salmenta-balioa:	1.579,44 €/m ² (t).
* Eraikuntza-kostua:	900 €/m ² (t).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(1.579,44 / 1,35) - 875]:	294,95 €/m²(s).
Aurreikusitako eraikuntza-tipologiaren ondorioz, 1,35eko K balioa erabiltzen da.	
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren gehieneko eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 20): Betetzen da	.315,89 €/m ² (s).

B.- Etxebizitza tasatuaren (ET) eraikigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

* Proiektatutako etxebizitzetara batez besteko tamaina:	
- Azalera guztira:	90 m ² (s)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,33):	67,50 m ² (erab.)/etxeb.
* Batez besteko salmenta-balioa:	
- Posible den maximoa (lege-irizpideen arabera):	2.634,03 €/m ² (t).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	2.100,00 €/m ² (s).
* Salmenta-prezioa guztira:	
- Posible den maximoa (lege-irizpideen arabera):	237.062,70 €.
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	198.000,00 €.
* Eraikuntza-kostua:	1.000 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(2.100 / 1,35) - 1.000]:	555,55 €/m²(s).
Aurreikusitako eraikuntza-tipologiaren ondorioz, 1,35eko K balioa erabiltzen da.	
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (2.634,03ren % 25): Bete egiten da	658,51 €/m ² (s).

- C.- Sustapen libreko etxebizitzetara zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:
 - Azalera guztira: 90 m²(s)/etxeb.
 - Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,33): 67,50 m²(erab.)/etxeb.
 - * Salmenta-prezioa guztira: 225.000 €/etxeb.
 - * Batez besteko salmenta-balioa: 2.500 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua: 1.100 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
[(2.500 / 1,40) - 1.100]: **685,71 €/m²(s).**
- D.- Hirugarren sektorera zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Salmenta-prezioa: 800 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua (Ek): 400 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
[(800 / 1,40) - 400]: **171,43 €/m²(s).**
- E.- Industria-erabilerara zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Salmenta-prezioa: 900 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua (Ek): 400 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragina:
[(900 / 1,40) - 400]: **242,86 €/m²(s).**
- F.- Ekipamendu pribatura (edozein motatakoa) zuzendutako eraikigarritasunarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:
- * Salmenta-prezioa: 900,00 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua: 500,00 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eragin-balioa:
[900 €/m²(s) : 1,50] - 500 €/m²(s) = **100,00 €/m²(s).**
- G.- Etxebizitza babestuekin (sozialak edo erregimen orokorrekoak) lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) zuzendutako eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuak duen eragin-balioa.
- * Oinarrizko salmenta-prezioa (€/m²(erabilgarri): 0,4 x 1.808,53
 - * Oinarrizko salmenta-prezioa (konbertsio-indizea: 1,20): 602,84 €/m²(s).
 - * Eraikuntza-kostua: 325 €/m²(s).
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
[(602,84 / 1,40) - 325]: **105,60 €/m²(s).**
 - * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa
(salmenta-prezioaren % 20): Betetzen da: 120,56 €/m²(s).
-

G.- G.-	Etxebizitza
babestuekin lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua...) zuzendutako eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuak duen eragin-balioa.	
* Oinarrizko salmenta-prezioa (€/m ² (erabilgarri):	0,28 x 2.634,03
* Oinarrizko salmenta-prezioa (konbertsio-indizea: 1,20):	885 €/m ² (s).
- Ahalik eta handiena (lege-irizpideen arabera):	885 €/m ² (s).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	650 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	350 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(650 / 1,40) - 350]:	114,28 €/m²(s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 25): Betetzen da	128,33 €/m ² (s).
H.- Irabazizko eta sustapen libreko beste erabilera nagusi batzuen (bizitegitarakoa, industrial, hirugarren sektorekoa, ekipamendukoa...) erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua...) zuzendutako eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuak duen eragin-balioa.	
* Batez besteko salmenta-balioa:	700 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	375 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(700 / 1,40) - 375]:	125,00 €/m²(s).

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

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

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

Lehenik eta behin, erabilera horri dagokion lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak Plan Orokor honetarako nahiz bere garapenean egingo diren proiektuetarako ere balioko duen patroi bati erantzuten diolako; proiektu horien barruan sartuko dira berdinbanaketa-proiektuak, baldin eta haztapan-koefizienteak proiektu horien eraginpeko esparruaren hirigintza- eta ekonomia-arloko errealitatearen arabera egokitzea proposatzen badute.

Egoera horietan, Plan Orokor honen eta bestelako proiektu horien erreferentzia gisa erabilera bera hartzeak erraztu egiten du aurreikuspen mota horiek globalki eta modu koordinatuan hartzea, bai eta aurreikuspen horiek aplikatzeak eragingo dituen ondorioak aztertzea ere.

Bigarrenik, etxebizitza-mota horren salmenta-prezioari eta, horren ondorioz, baita haren gaineko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioari ere, dagokien aldizkako eguneratzea aplikatzen zaie. Modu horretan, 1,00 koefizienteari lotutako eragin-balioaren aldizkako eguneratzeak gainerako erabilera haztatuei dagokien eragin-balioaren eguneratzea ere badakar, hala ere nahikoa ez izatea baztertu gabe.

3.- Erabileren haztapan-koefizienteen proposamena.

Lasarte-Oriako hiri-ingurune osorako proposatutako erabileren haztapan-koefizienteak azalduko dira ondoren, hain zuzen ere, egindako zenbatespenetatik ondorioztatutakoa doitu 2. atalean adierazitako irizpide orokorrak aplikatzearen ondoriozkoak direnak:

ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA	LURZORU URBANIZATUAREN GUTXI GORABEHERAKO ERAGIN-BALIOA -€/m ² (z)-	PROPOSATUTAKO HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA
Etxebizitza		
Babes publikoko etxebizitza soziala	294,95	1,00
Babes publikoko etxebizitza tasatua	555,55	1,88
Sustapen libreko etxeb.	685,71	2,32
Hirugarren sektorekoa / Merkataritzakoa	171,43	0,58
Industrial / Ekoizpenekoa	242,86	0,82
Ekipamendu pribatua	100,00	0,34
Aparkalekua – Eranskinak		
Babes publikoko etxebizitza sozialenak	105,60	0,36
Babes publikoko etxebizitza tasatuenak	114,28	0,39
Sustapen librekoenak	125,00	0,42

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

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

Honako hauek dira irizpide horietako batzuk:

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

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

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

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

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

- * Bizitegi-garapenei dagokienez:

- Babestutako etxebizitzekin lotutakoetan (babes publiko sozialeko etxebizitzak, tasatuak, etab.), orain planteatutako koefizienteak egokitu egin beharko dira, kasuan-kasuan, tamainaren berezko baldintzatzaileetara.

- Sustapen librekoetan, orain planteatutako koefizienteak etxebizitzaren egoera ekonomikoetara doitu edota egokitu ahal izango dira, tamainaren arabera. Izan ere, tamaina handiagoa edo txikiagoa izateak zuzenean eragiten du etxebizitzaren metro karratuen batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioan ere.

- * Industria-garapenei dagokienez, aipatutako koefizienteak lokal edo pabiloien egoera ekonomikoaren arabera doitu edota egokitu ahal izango dira, besteak beste, tamaina kontuan hartuta. Izan ere, tamaina handiagoa edo txikiagoa izateak zuzenean eragiten du lokalaren edo pabiloiaren metro karratuaren batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioan ere.

- * Era berean, berdinbanaketa-tresna horiek lantzea eta izapidetzea eskatzen ez denean, eta legez hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzaren kontzeptupean zehaztutako eraikigarritasun-ehunekoa udalari doan eman behar zaion kasuetan, lagapen hori kuantifikatzeko eta, hala badagokio, ekonomikoki balioesteko, Plan Orokor honetan

definitutako erabileren haztapan-koefizienteak eta horiekin lotutako lurzorua eragin-balioak hartuko dira erreferentzia gisa.

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

- * Aurreko ataletan adierazi den moduan, koefizienteak eremu bakoitzaren egoera zehaztetara egokitzeaz eta eguneratzeaz gain, beharrezkotzat jotzen da orain ezarritako haztapan-koefizienteak oro har berriz aztertea eta eguneratzea, higiezinaren merkatuen eta eraikuntzaren etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta.

Hain zuzen ere, plan honetan ezarritako koefiziente orokorrak berrikusi eta/edo eguneratu egingo dira Udalak hala erabakitzen duenean eta, bereziki, egoera ekonomiko-higiezin-urbanistikoaren aldaketa eta aldatzeak hala gomendatzen dutenean, egungo koefizienteak egoera berrira ez direla egokitzen justifikatu ondoren.

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

Haztapan-koefizienteak eguneratu edota egokituko diren kasu guztietan, baita espresuki azaldutako kasuetan ere, gai horren inguruan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera jardun beharko da.

Irizpide horiekin bat etorriz, eguneratze edota egokitzapen horiek antolamendu xehatuaren zehaztapan edota doikuntzari lotuta proposatu beharko dira, edo berdinbanaketa-proiektuen testuinguruan, edota, egoki iritziz gero, eraikuntza-proiektuak izapidetzerakoan eta udal lizentziak ematerakoan.

IV.- PLAN OROKORREAN PLANTEATUTAKO EGITURAZKO PROPOSAMEN BERRIEN EBALUAZIO EKONOMIKOA.

Plan Orokor honek, beste hainbat alderdiren artean, Lasarte-Oriako udalerraren egiturazko antolamendua zehazten du, besteak beste, udalerriko sistema orokorren sareek osatzen dutena.

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

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

1.- Espazio libreen sistema orokorra.

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

Plan honek aurreikusten du Udalak gaur egun jabetza pribatukoak diren eta hirigintza-erabilera horretara bideratuko diren lur horiek guztiak bereganatuko dituela, jarduketa integratuko ekintza bidez, erosketa bidez edo desjabetze bidez. 62.083 m²-ko azalera dutela kalkulatu da. Bat datoz Plazaolan aurreikusitako landa-parkeko lurzoruekin (lurzoru urbanizaezina), gaur egun titulartasun pribatukoak direnekin. Hala ere, desjabetu beharreko lurzoruen identifikazioa Plazaola parkeko Plan Bereziari lotzea eta lurzoruen erabilerak Plan horretan zehaztea planteatzen da, gaur egun lehen mailako tokiko ustiategi aitorturen batek okupatzen dituenak soilik alde batera utzi daitezkeelarik (Lekune, Ametzuetari dagokiona).

Erosketa bidez eskuratzearen kalterik gabe, udalaren balizko esku-hartzea aurreikusten da, landako espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako landa-parkearen konfigurazioaren xede diren lur guztiak eskuratu ahal izateko. Lurren izaera kontuan hartuta, landa-egoeran daude. Udalari dagokio lur horiek lortzea eta, horretarako, hein batean, modu horretan konpentsatu egingo diren tokiko espazio libreen arloko defizitetatik sortzen diren diru-sarrerak erabili beharko dira, udal-aurrekontuak gehituz. Horretarako, 7,5 €/m²-ko batez besteko kostua aurreikusten da, 465.622 €ko kostu osoa eragingo lukeena. Udalak % 36 inguru konpentsatuko du ordainketa hori, beste eremu batzuetako zuzkidura publikoen defiziten ondorioz jaso beharreko diru-sarrerengatik (170.777 €, aurrerago kalkulatu den bezala). Horrek esan nahi du udalak 294.845 €ko aurrekontua egin beharko duela xede horretarako.

Halaber, udalari dagokio Plazaolako landa-parkearen esku-hartzea ordaintzea eta egikaritzea. Esku-hartze hori Plana egikaritzeko epe barruan egingo da, faseka, eta horretarako, Udalaren urteko aurrekontuetako partidak gaituko dira, arloan eskumena izateagatik beste administrazio batzuetatik lor daitezkeen ekarpenak kontuan hartuta. Egikaritzearen kostua 2,5 milioi euro ingurukoa izan liteke eta, Udalak ordaindu beharreko lurren kostuari gehituta (kompentsatutakoak sartu gabe), urtean 185.000 euro inguru izango lirarteke; idatzi beharreko Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du proposamenen irismena.

Halaber, Udalarri dagokio hiri-espazio libreen sistema orokorrean egin beharreko berrurbanizazio-lanak ordaintzea: irisgarritasun unibertsala Oriaren eskuinaldean eta Oriagaineko parkea gaitzea, Kotxerak eta Oriagaineko garapen berrietako sustapenei egitea dagokien obren kalterik gabe.

Bestalde, Kotxerak eremuaren sustapenari dagokio eremu horretan eta Oria ibaiarekin bat egin arte Oztaran erreka zero zabalean uzteko antolamenduari dagozkion urbanizazio-obrak egitea.

Kotxerak eta Oriagain eremuetako garapen berrietako sustapenei dagozkien hiri-lurreko obrak haien ebaluazioan sartuko dira eta, Udalarri dagozkion hiru-lurreko berrurbanizazio-obrak udal-aurrekontuekin egikaritzeko dira egokitzat jotzen den moduan.

2.- Bide- eta komunikazio-sarea.

Plan Orokor honetan identifikatutako bide-sare orokorra, udal-mugartean kokatuta dagoena, oso-oso egikarrituta dago jada, udalerritik kanpo Allerruko biribilgunea egikarizetik ateratzen diren berrantolaketa-obren kalterik gabe. Obra horiek Antxisu bailara, Oria eta Bruneten ingurunea berrantolatzeari eragingo diote, horietan pasaerako trafikoa murriztu egingo baitira.

Ez dira baloratu arlo horretan eskumena duen organoak (Gipuzkoako Foru Aldundia) Allerruko biribilguneako obren testuinguruan aurre egin beharreko kostuak.

Esku-hartze hori hiri-lurrean nahiz lurzoru urbanizaezinean egingo diren bizikleta-sareak eta oinezkoentzako sareak osatzeko obrekin osatuko da. Hala, Gipuzkoako bizikleta-bideen sarea indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planean xede horretarako xedatutakoaren arabera eta egiten ari den bere berrikuspenetik ateratzen denaren arabera egikaritzeko da, eta Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio egikaritzea, Oria eta Andoain arteko bizikleta-trazadura berriaren proposamena barne. Bestalde, Udalarri dagokio tokiko bizikleta-sarea eta oinezkoentzako sarea egikaritzeko inbertsioa egitea eta HMPJn zehaztuko da, ekimen pribatuari esleituko zaizkion eta kasu bakoitzean ebaluatuko diren garapen berriei dagozkien jarduketan kalterik gabe.

3.- Ekipamenduen Sistema Orokorra

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

Bestalde, sistema orokor gisa kalifikatutako ekipamendu-partzela batzuen eraikigarritasun fisikoa handitzeko aukera planteatzen da, bai izaera orokorrekarekin nahiz partikularrekarekin (Michelin kirol-eremua, Villa Mirentxu...), bai eta erabilera-aldaketak egiteko ere (egungo kiroldegia).

4.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak

Lehendik dauden azpiegiturak finkatu egin dira. Gehienez, horiek mantentzea, hobetzea eta optimizatzea proposatu da, bereziki kale-argiteriaren eraginkortasunari dagokionez, Udala gai horretan sustatzen ari den ekintzei jarraipena emanaz.

5.- Ibai-ibilguei lotutako obra hidraulikoak.

Jarduketa-proposamen bat planteatzen da Oriaren ezker aldean, Kotxerak eremuan, Oztaran erreka azalarazteko helburuarekin. Eremua egikaritzean garatu beharreko urbanizazioari dagokio jarduketa.

Aurreko proposamena Oria ibaiaren ertzetan ingurumena hobetzeko beste batzuekin osatuko da, bai hirigunean eta bai landa-eremuan. Jarduketa horiek Administrazioak gauzatuko ditu bere eskumenen arabera eta bere urteko aurrekontuekin.

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.

1.- Sarrera.

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

Horretarako, beharrezkoa da garapen multzo hori, (hainbat ikuspegitik aztertuta: teknikoak, ekonomikoak...) gauzatzeko modukoa izatea, eta gauzatzeko beharrezkoa den finantzaketa izatea.

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

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

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

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

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

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

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

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

Salbuespen bakarra Oriagain eta Teresategi eremuei dagokiena da, horien egungo egoerari eta baldintzatzaile materialak kontuan hartuta, landa-lurrean baitaude. Gauza bera gertatzen da Ametzuetan azpirekin, bere bideragarritasuna ez baita baloratzen lurzoru urbanizagarri sektoretatik gisa duen sailkapenari erreparatuta.

2.2.- Finkatutako hirigintza-garapenak.

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

Finkatze horrek, besteak beste, honako hauei eragiten die: hirigintza-plangintzaren esparruan egin diren hirigintza-dokumentuei (Arau Subsidiarioen aldaketak, Goiegi Gorari buruzkoa izan ezik; Teresategiko bateragarritze-plana; plan bereziak, hirigintzako jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak, etab.); horiek guztiak oso-osorik baliozkotu egin dira, eta baita lan horien balioespen ekonomikoaren eta aipatutako garapenen bideragarritasun-azterketaren aurreikuspenak ere; ez dago aurreikuspen horiek plan honetan jaso beharrik. Besteak beste,

Sasoeta, Loidibarren, Zabaletaberri, Goiegiko ibarbidea eta Zatarain eremuei eta azpierzemuei buruz ari gara, Plan Orokor honetan sartutako birdoitzeen kalterik gabe.

2.3.- Aztertu beharreko hirigintza-garapen berriak.

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

* Jarduera integratuei lotutakoak:

- AU 4 Michelin 2 eremuan aurreikusitako ekonomia-jardueretarako lurzoruen garapena. Kasu honetan, eremurako sustatutako eta behin betiko onartutako Plan Bereziak egin du azterketa hori, eta horri lotzen gataizkio.
- Bizitegi-garapenak, Udalak oraindik jaso gabeko urbanizazioarekin (Loidibarrenko lurzoru batzuk –Kale Nagusia 77 eta ingurunea-). Kasu honetan, dagokion espedienteari lotzen gataizkio, hura burutu ahal izateko.
- AU 11 Kotxerak eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- Ekonomia-jardueretarako lurzoruen garapenak, Udalak oraindik jaso gabeko urbanizazioarekin (San José, AU 12 - Oria Industriagunean); eta AU 13 Brunet). Kasu honetan, dagokion espedienteari lotzen gataizkio, hura burutu ahal izateko.
- AU 16 Oriagain eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena. Egia esan, antolamendu xehatua zehazteko eremuan sustatu beharreko Plan Partzialak ezarri behar du haren garapenak jarduketa integratuen berezko baldintzatzaileei erantzuten dien ala ez. Une honetan, eta izaera orientagarria duela kontuan hartuta, baldintzatzaile horiei erantzuten diela erabaki da. Egin beharreko azterketa ekonomikoak ere Plan Partzial horretan egingo da.
- AU 20 Zatarainen eta AU 23 Zabaletaberrin egikaritzen ari diren bizitegi-garapenak (Goiegiko ibarbidea barne). Kasu honetan, sustatu eta behin betiko onartutako Plan Partzialek azterketa horiek egin dituzte, eta horiei lotzen gataizkie.
- AU 27 Teresategi eremuan aurreikusitako ekonomia-jardueretarako lurzoruen garapena. Kasu honetan, eremurako sustatutako eta behin betiko onartutako Plan Bereziak egin du azterketa hori, eta horri lotzen gataizkio.

* Zuzkidura-jarduketei lotutakoak:

- a.1/9.1 partzelan (Nagusia 13) aurreikusitako bizitegi-garapena.

- a.1/9.2 partzelan (Nagusia 39) aurreikusitako bizitegi-garapena.
- AU 5 Michelin 1eko ekonomia-jardueretarako lurzoru-garapena.
- 24.1 Goiegi azpierenan aurreikusitako ostatu-garapena.
- 1.1 Geltoki 7/9 azpierenan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- 9.1 Bekoerota azpierenan aurreikusitako bizitegi-garapena. .
- 9.2 Villas azpierenan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- b.2/21.1 M. Berasategi partzelako ekonomia-jardueretarako lurzoru-garapena.

* **Jarduera isolatuei lotutakoak:**

- a.1/9.4 Kontzejutxiki partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
Kasu honetan, eremurako sustatutako eta behin betiko onartutako Loidibarrengo Plan Bereziak egin du azterketa hori, eta horri lotzen gatzaizkio.
- a.1/9.5 Kontzejutxiki partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
Kasu honetan, eremurako sustatutako eta behin betiko onartutako Loidibarrengo Plan Bereziak egin du azterketa hori, eta horri lotzen gatzaizkio.
- Oraindik eraiki gabeko partzelak onartutako birpartzelazio-proiektuen xede izan diren garapenetan, besteak beste, Zatarainen eta Zabaletaberrin (Goiegiko ibarbidea barne).
Kasu honetan, sustatu eta behin betiko onartutako Plan Partzialek egin dituzte azterketa horiek, eta horiei lotzen gatzaizkie.

2.4.- Balorazio ekonomikorako beste irizpide batzuk.

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

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

Plan honetan aurreikusita dauden garrantzi handieneko garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egingo da ondoren.

Dena den, dokumentu honetan lehen ere adierazi den moduan, azterketa orientagarria da, edota bideragarritasun horren inguruko hurbilketa egiten du, garapen horiek gauzatzeko ondorengo faseetan azterketa berrestea kaltetu gabe.

3.1.- Jarduketa integratuen xede diren hirigintza-garapenak.

A.- *AU 11 Kotxerak eremuan aurreikusitako garapena.*

Izapidetu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan eta, ondoren, programa horretan bertan aurreikusten diren egikaritze-unitateen urbanizazio-proiektuetan azpierzarriko aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua zehaztearen kalterik gabe, gutxi gorabehera honako hau dela kalkulatu da:

- * Urbanizazio-lanak eta eraisketak: 10.400.000 €.
- * Kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen, ordeko etxebizitzak ematearen, lekualdaketen, jardueren eta abarren balioa): 13.900.000 €.
- * Hirigintza-proiektuak egitea eta beste gastu batzuk: 1.900.000 €.
- * Zenbatetsia guztira: 26.200.000 €.

Plan honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpierzarriko eraikigarritasun haztatua guztira 201.630 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 171.385,50 m² (geh) inguru lurren jabeei egokituko litzazkieke (% 85).

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak eremuan 152 €/m² (geh) inguruko eragina izango du eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeei dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik. Baita eragin hori bizitegi publiko sozialetarako (erregimen orokorreko BOE) eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren % 50en parekoa izatearen ikuspegitik ere.

B.- *AU 16 Oriagain eremuan aurreikusitako garapena.*

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua 2 milioi eurokoa izango dela zenbatetsi da.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpierzarriko honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira titulartasun publikoko 12.480 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da.

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak eremuan aurreikusitako 160,25 €/m² (geh) inguruko eragina izango du gutxi gorabehera.

Eragin hori egokia da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren testuinguruan eta, zehazkiago, udalerrian babes publikoko bizitegi-garapena sustatzeko testuinguruan. Udalak eta Eusko Jaurlaritzak hitzarmena sinatu dute eremu hori sustatzeko.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan eta horren garapenean formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan, nolana ere, gaia gehiago xehatuz justifikatuko da, eremua garatu eta egikaritzeko izapidetu beharreko dokumentuetan jasotzen denaren kalterik gabe: urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuak.

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

A.- a.1/9.1 partzelan (Nagusia 13) aurreikusitako garapena.

Proposamen horren arabera, jasodura egingo zaio lehendik dagoen eraikinari edo eraikina ordeztuko da solairu bat gehiago egiteko baimenarekin. Horren ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua baliogabetzat jotzen da. Behar diren eta eraikinaren obren artean sartuko diren zerbitzu eta obra osagarrien harguneetara mugatzen da.

Hala ere, esku artean dugun kasuan kontuan hartu behar dira memorian kalkulaturako espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 38 m²-ko defizita ekonomikoki betetzearekin lotutako kargak. Horien balio ekonomikoa zenbatesteko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- a) 123/20 Dekretuan (5. eta 7. artikulua) ezarritakoaren arabera, zuzkidura-lur horien balioa *lortu beharreko jarduketa-eremuko (...) lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzionala izango da.*
- b) Kontuan hartu beharreko luraren azalera:
 - * Azpierzemuko (partzela) lur konputagarriak: 197 m²(z).
- c) Diru-sarrera zenbatetsien zenbatekoa: 163 m²(s) x 0,85 x 685,71 = 95.005 €
- d) Lurzoru urbanizaturako unitate-balio zenbatetsia (95.005/197): 482 €/m²
- e) Behar diren tokiko zuzkiduren azalera:
 - Tokiko espazio libreak: 5 m²(z).
 - Beste zuzkidura publiko batzuk: 33 m²(z).
 - Zuzkidura publikoen defizita guztira: 38 m²(z).
- f) Zuzkidura-defiziterako zenbatetsitako balio proportzionala (% 25x 482 x 38): 4.579 €

4.579 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen horren egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 378,16 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da.

Aipatutako urbanizazio-kargen 4.579 €ko kostuak eremuan aurreikusitako 12 €/m² (geh) inguruko eragina izango du. Horregatik, eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

B.- a.1/9.2 partzelan (Nagusia 39) aurreikusitako garapena.

Proposamen horren arabera, jasodura egingo zaio lehendik dagoen eraikinari edo eraikina ordeztuko da solairu bat gehiago egiteko baimenarekin. Horren ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua baliogabetzat jotzen da. Behar diren eta eraikinaren obren artean sartuko diren zerbitzu eta obra osagarrien harguneetara mugatzen da. Hala ere, esku artean dugun kasuan kontuan hartu behar dira memorian kalkulaturako espazio librean eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 40 m²-ko defizita ekonomikoki betetzearekin lotutako kargak. Horien balio ekonomikoa zenbateteko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- a) 123/20 Dekretuan (5. eta 7. artikulua) ezarritakoaren arabera, zuzkidura-lur horien balioa *lotu beharreko jarduketa-eremuko (...) lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzionala izango da.*
- b) Kontuan hartu beharreko lurren azalera:
 - * Azpierenmuko (partzela) lur konputagarriak: 237 m²(z).
- c) Diru-sarrera zenbatetsien zenbatekoa: 165 m²(s) x 0,85 x 685,71 = 96.170 €
- d) Lurzoru urbanizaturako unitate-balio zenbatetsia (96.170/237): 405 €/m²
- e) Behar diren tokiko zuzkiduren azalera:
 - Tokiko espazio libreak: 7 m²(z).
 - Beste zuzkidura publiko batzuk: 33 m²(z).
 - Zuzkidura publikoen defizita guztira: 40 m²(z).
- f) Zuzkidura-defiziterako zenbatetsitako balio proportzionala (% 25x 405 x 40): 4.050 €

4.050 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen horren egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 382,80 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da.

Aipatutako urbanizazio-kargen 4.050 €ko kostuak eremuan aurreikusitako 11 €/m² (geh) inguruko eragina izango du. Horregatik, eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

C.- AU 5 Michelin 1eko ekonomia-jardueretarako lurzoru-garapena.

Partzelako egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera sortzen du proposamenak. Horren ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua baliogabetzat jotzen da. Behar diren eta eraikinaren obren artean sartuko diren zerbitzu eta obra osagarrien harguneetara mugatzen da, eta bideragarritzat jotzen da.

D.- 24.1 Goiegi azpieremuan aurreikusitako ostatu-garapena.

Gaur egun Goiegi baserria dagoen partzelan eraikigarritasuna handitzeko aukera ematen du proposamenak. Horren ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua oso txikia da; izan ere, partzelaren inguruko bidea urbanizatuta dago, eta azpieremuaren iparraldean zuzkidura publikotara bideratutako azalera txikia urbanizatzea eta zerbitzuak hartzea baino ez dagokio.

Urbanizazio-karga horiek, ondorio horietarako, 40.000 euro inguru izango direla kalkulatu da eta behar diren zuzkidura publikoak azpieremuan behar bezala konponduko direla ere adierazten da.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, eremu honetan eraikigarritasun haztatua 8.485 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da.

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpieremuan 5,5 €/m² (geh) inguruko eragina izango du eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeek dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

E.- 1.1 Geltoki 7/9 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremuko urbanizazio-kargen kostua bat dator egin beharreko eraikinaren obra osagarriekin, hau da, perimetroko obrak birjartzearekin. 15.000 €tan zenbatetsi da.

Dena den, kontuan hartu beharko dira eraispenen eta kalte-ordainen kostuak (eraitsi beharreko eraikinen balioa, birkokatzeak, lekualdatzeak...) eta dagokion birpartzelazio-proiektua egitea. Horiek 425.000 eurotan zenbatetsi dira.

Gainera, esku artean dugun kasuan kontuan hartu behar dira memorian kalkulaturako espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 88 m²-ko defizita ekonomikoki betetzearekin lotutako kargak. Horien balio ekonomikoa zenbatesteko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- a) 123/20 Dekretuan (5. eta 7. artikulua) ezarritakoaren arabera, zuzkidura-lur horien balioa *lortu beharreko jarduketa-eremuko (...) lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzionala izango da.*
- b) Kontuan hartu beharreko lurren azalera:
 - * Azpierzemuko lur konputagarriak: 393 m²(z).
- c) Diru-sarrera zenbatetsien zenbatekoa: $734 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,85 \times 685,71 = 427.814 \text{ €}$
- d) Lurzoru urbanizaturako unitate-balio zenbatetsia (427.814 /393): 1.088 €/m²
- e) Behar diren zuzkidura publikoen defizita guztira: 88 m²(z).
- f) Zuzkidura-defiziterako zenbatetsitako balio proportzionala (% 25x 1.088 x 88):23.936 €

23.936 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen horren egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpierzemu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 1.702 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 1.447 m² (geh) inguru lurren jabeei egokituko litzaizkieke (% 85).

Kostu zenbatetsiak (463.936 €) azpierzemu honetan aurreikusitako 320 €/m² (geh) inguruko eragina izango du eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeei dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Horregatik, eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren, egungo errealitate ekonomikoaren eta proposatutako jarduketaren berezitasunaren ikuspegitik. Bai eta, eragin hori, etxebizitza libretara bideratutako eraikigarritasunerako lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren % 47aren parekoa izatearen ikuspegitik ere.

F.- 9.1 Bekoerota azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremuko urbanizazio-kargen kostua bat dator garatu beharreko eraikinaren obra osagarriekin, hau da, perimetroko obrak birjartzearekin eta sestra azpian aurreikusitako garajeen estalkian proiektatutako plaza berriaren urbanizazioarekin. 100.000 €tan zenbatetsi da.

Dena den, kontuan hartu beharko dira eraispenen eta kalte-ordainen kostuak (eraitsi beharreko eraikin balioa, birkokatzeak, lekualdatzeak...) eta dagokion birpartzelazio-proiektua egitea. Horiek 1.200.000 eurotan zenbatetsi dira.

Gainera, esku artean dugun kasuan kontuan hartu behar dira memorian kalkulaturako espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 406 m²-ko defizita ekonomikoki betetzearekin lotutako kargak. Horien balio ekonomikoa zenbatesteko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- a) 123/20 Dekretuan (5. eta 7. artikulua) ezarritakoaren arabera, zuzkidura-lur horien balioa lortu beharreko jarduketa-eremuko (...) lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzionala izango da.
- b) Kontuan hartu beharreko lurren azalera:
 - * Azpierzemuko lur konputagarriak: 2.169 m²(z).
- c) Diru-sarrera zenbatetsien zenbatekoa: $4.544 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,85 \times 685,71 = 2.648.486 \text{ €}$
- d) Lurzoru urbanizaturako unitate-balio zenbatetsia (2.648.486 / 2.169): 1.221 €/m²
- e) Behar diren zuzkidura publikoen defizita guztira: 406 m²(z).
- f) Zuzkidura-defiziterako zenbatetsitako balio proportzionala (% 25x 1.221 x 406):
123.932 €

123.932 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen horren egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapen-koefizienteen zehaztapenari dagozkionak barne hartuta, azpierzemu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 10.542 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da. Horietatik 8.960 m² (geh) inguru lurren jabeegi egokituko litzaizkieke (% 85).

Kostu zenbatetsiak (1.423.932 €) azpierzemu honetan aurreikusitako 159 €/m² (geh) inguruko eragina izango du eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeegi dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

Horregatik, eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren, egungo errealitate ekonomikoaren eta proposatutako jarduketaren berezitasunaren ikuspegitik. Baita eragin hori bizitegi publiko sozialetara bideratutako (erregimen orokorreko BOE) eraikigarritasunerako lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren % 54aren parekoa izatearen ikuspegitik ere.

G.- 9.2 Villas azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Proposamena azpierzemuaren hiri-morfologia eraldatzean datza. Horren ondorioz, bizitegi-dentsitatea handitu egingo da, bai eta azpierzemuan bertan ebatziko diren zuzkidura publikoak ere; horretarako, dagokion Plan Bereziak zehaztuko du antolamendu xehatua. Jarraian, izapidetu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa formulatzen denean eta ondorengo urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira sortzen diren urbanizazio-kargak, ondorio horietarako, lehenengo hurbilketa hau egitea aurreikusten den arren:

- * Urbanizazio-lanak eta eraisketak: 1.130.000 €
- * Kalte-ordainak (ordezko bizitokia emateak kontuan izan gabe): 1.545.000 €
- * Hirigintza-proiektuak egitea eta beste gastu batzuk: 125.000 €
- * Zenbatetsia guztira: 2.800.000 €

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua 23.102 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da.

Aipatutako urbanizazio-kargen kostuak azpieremuan 142,50 €/m² (geh) inguruko eragina izango du eta, horretarako, eragindako lurzoruen jabeei dagokien eraikigarritasuna (% 85) hartuko da erreferentzia gisa.

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

H.- b.2/21.1 M. Berasategi partzelako ekonomia-jardueretarako lurzoru-garapena.

Partzelako egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera sortzen du proposamenak. Horren ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua baliogabetzat jotzen da. Behar diren eta eraikinaren obren artean sartuko diren zerbitzu eta obra osagarrien harguneetara mugatzen da.

Hala ere, esku artean dugun kasuan kontuan hartu behar dira memorian kalkulaturako espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutako 1.300 m² -ko defizita ekonomikoki betetzearekin lotutako kargak. Horien balio ekonomikoa zenbatesteko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- a) 123/20 Dekretuan (5. eta 7. artikulua) ezarritakoaren arabera, zuzkidura-lur horien balioa lortu beharreko jarduketa-eremuko (...) lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzionala izango da.
- b) Kontuan hartu beharreko lurren azalera:
 - * Azpieremuko (partzela) lur konputagarriak: 9.615 m²(z)
- c) Diru-sarrera zenbatetsien zenbatekoa: $6.500 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,85 \times 171,43 = 947.150 \text{ €}$
- d) Lurzoru urbanizaturako unitate-balio zenbatetsia (947.150 /9.615): 99 €/m²
- e) Behar diren zuzkidura publikoen defizita guztira: 577 m²(z).
- f) Zuzkidura-defiziterako zenbatetsitako balio proportzionala (% 25x 99 x 577):14.280 €

14.280 €ko balio ekonomikoa duela kalkulatu da, hirigintza-garapen horren egikaritzearen esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta eta haztapan-koefizienteen zehaztapanari dagozkionak barne hartuta, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua guztira 3.370 m² (geh) ingurukoa dela kalkulatu da.

Kostu zenbatetsiak eremuan aurreikusitako 5 €/m² (s) inguruko eragin gehigarria izango du. Horregatik, eragin hori zentzuzkoa eta onargarria da Lasarte-Oriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

3.3.- Jarduketa isolatuen xede diren hirigintza-garapenak.

Egoera horietako bideragarritasuna legezkotuta dago baliozkotu egingo den indarreko plangintzan.

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

1.- Sarrera.

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

- * Mugikortasunarekin eta irisgarritasun unibertsalarekin zerikusia duten urbanizazio publikoko lanak. Askotariko obrak dira, batetik, urbanizazioa mugikortasunaren arloan hartzen den proposamenera egokitzea ahalbidetzen dutenak eta, bestetik, udalaren irisgarritasun-plana egikaritzeari buruz hartzen diren erabakietara egokitzea ahalbidetzen dutenak.

Aipatzekoak dira, Plan Orokorrean berriaz jasotako esku-hartze berezi gisa, igogailu publiko berriak ezartzeko arloan egin nahi direnak, besteak beste.

- * Aurreikusitako ekipamendu-partzela berrietan (Kotxerak) eta zabaltzeak edo erabilera-aldaketak aurreikusita dituzten lehendik dauden partzeletan (Atsopakarko egoitza, Michelin kirol-eremua, egungo kiroldegia, etab.) obrak egikaritzeko aurreikusitako eraikuntza-obra publikoak.

2.- Hirigintza-proposamenen balioespen ekonomikoa.

Proposamen horietarako ez da lurzoru publiko berririk behar.

Urbanizazio-kostuei dagokienez, pixkanaka-pixkanaka abian jartzen diren ekimenen irismen zehatzaren arabera kalkulatu dira eta udal-aurrekontuekin erantzungo zaie, izan daitezkeen dirulaguntza edo lankidetzen kalterik gabe.

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

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

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

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

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

Mota eta kategoria horretako lurzorueta sortutako hirigintza-eskubideen titularrek arloan dituzten betebeharrak bete behar dituzte, besteak beste, honako irizpide hauekin bat etorritik:

- * Betebehar horri lotutako hirigintza-garapenak lurzoru urbanizagarrian aurreikusitakoak dira.
- * Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (123/2012 Dekretuko "9.3" artikulua, etab.) xedatutakoa beteko da. dagokion sektorearen azalera eta proposamenaren ondoriozko hirigintza-erakigarritasuna izango dira aipaturiko hirigintza-estandarrak kalkulatzeko erreferenteak.
- * Estandar horiek aplikatzearen ondoriozko zuzkidura-estandarrak bete behar dira dagokion jarduketa integratuko eremuan sartutako tokiko zuzkidura publikotarako lurak Udalari lagata, behar bezala urbanizatuta.

3.- Tokiko hirigintza-estandarrak bete behar dituzten hirigintza-garapen berrien zerrenda.

Azaldutakoaren arabera, hirigintza-garapen horiek finkatu gabeko hiri-lur gisa sailkatutako lurretan aurreikusitakoak dira, bere bi kategorietan (erakigarritasun haztatua handitzeagatik; finkatutako urbanizazioaren gabezia eta/edo eskasiagatik).

Zehazki, hauetan aurreikusitako garapenak dira:

- * Kale Nagusiko 13ko "a.1/9.1" partzela.
- * Kale Nagusiko 39ko "a.1/9.2" partzela.
- * "1.1. Geltoki 7/9" azpieroemua.
- * "24.1 Goiegi" azpieroemua.
- * "9.1 Bekoerrota" azpieroemua.
- * "9.2 Villas" azpieroemua.
- * "b.2/21.1 M. Berasategi" partzela.
- * "11 Kotxerak" eremua.
- * "16 Oriagain" eremua.

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

Plan honetako "1.1" dokumentuan azaldutakoaren arabera, estandar horiek materialki betetzen dira eraginpeko eremu, azpieroemu eta partzela batzuetan, horietako batzuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen espazio libreen nahiz zuzkidura publikoen zuzkidurei buruzko salbuespenekin: kale Nagusiko 13ko "a.1/9.1" partzela, kale Nagusiko 39ko "a.1/9.2"

partzela, "1.1 Geltoki 7/9" azpierzemua, "9.1 Bekoerota" azpierzemua, eta "b.2/21.1 M. Berasategi" partzela; horiek, 2.278 m²-ko defizita eragiten dute.

Guztira 170.777 €ko balio ekonomikoa dutela kalkulatu da, hirigintza-garapen hori egikaritzeko esparruan egingo den bere balorazio zehatzaren eta behin betikoaren kalterik gabe.

Zenbateko hori xede horretarako lursailen 75 €/m²-ko batez besteko balioa da. Honako hauek batera aintzat hartzeari erantzuten dio: aipaturiko lege-xedapenetan (123/2012 Dekretuko 7., 5. artikulua, etab.) xedatutako irizpideak; Lasarte-Oriako zuzkidura publikoen eta urbanizazio-obren baldintzatzaileak, etab. Zehazkiago, balio hori bat dator kasu bakoitzean planteatutako hirigintza-garapen berriek eragindako lurren batez besteko balioarekin, bere hirigintza- edo lurralde-baldintzatzaile guztiak kontuan hartuta zenbatetsitakoarekin.

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

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

1.- Komunikazio-azpiegitura orokorrak gauzatzeko erantzukizuna.

Gipuzkoako Foru Aldundiak (Bide Azpiegituren Departamentua) Allerruko biribilgunea birmoldatzearen eta dagozkion obra osagarrien inguruan proposatutako hegoaldeko bide-lotura berria egiteko obrak egikaritzea eta ordaintzea aurreikusi da. Udalaz gaindiko mailako proiektu sektoriala da, eta erakunde horren aldeko txostena jaso du.

Gipuzkoako Foru Aldundiak (Mugikortasun eta Lurralde Antolamenduko Departamentua) Plan Orokorrean txertatu den bizikleta-bideen sarea osatzeko behar diren obrak egikaritzea eta ordaintzea aurreikusten da.

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

Arlo honetan, honako hauei dagozkien betebeharrak bereizi behar dira:

* Xede horretara bideratutako lurak eskuratzeko:

- Batetik, aurreikusitako hirigintza-garapenetako jarduketa integratuetan integratzearen ondoriozko lagapen urbanizatuaren bidez udalak eskuratzea proposatzen da, besteak beste, dokumentu honetan bertan azaldutako baldintzetan eta norainokoarekin. "11 Kotxerak" eremuan proposatzen denaren kasua da.
- Bestalde, Udalak, erosketa edo desjabetze bidez, gaur egun Plazaolako parkean titulartasun publikorik ez duten landa-espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoruak eskuratzea proposatzen da.

* Aipaturiko espazio libreen urbanizazio- eta egokitzapen-obrak egikaritzea sustatzaileari dagokio Kotxerak eremuaren kasuan eta Udalarri Plazaola parkearen kasuan.

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

Hain zuzen ere, planteatutako hirigintza-garapen berrietan aurreikusitako ekipamenduak dira. Lasarte-Oriako udalari dagokio horiek egikaritzea eta ordaintzea, eraginpean dauden eta arlo horretan eskumena duten beste administrazio batzuek xede horrekin eskain dezaketen lankidetzaren kalterik gabe.

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

"11. Kotxerak" eremuaren jabeek haren garapenarekin lotutako urbanizazio-obrak egikaritzea aurreikusten da, Oztaran erreka azalera-eremua barne.

Arloan eskumena duen Administrazioak (URA. Uraren Euskal Agentzia – Eusko Jaurlaritza) beste obra batzuk egikaritzea eta ordaintzea aurreikusten da.

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

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

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

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

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

Proposamen horiek egikaritzea eta ordaintzea Lasarte-Oriako udalari dagokio, arloan duten eskumena kontuan hartuta beste administrazio batzuk nahasten direnen salbuespenarekin.

IX.- EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN LABURPENA.

Aurreko epigrafeetan adierazitako gogoetak aztertu ondoren, Plan Orokorrean planteatutako proposamenak ekonomikoki bideragarriak direla ondoriozta dezakegu, eta, beraz, aurre egiteko modukoak direla. Dena den, behin baino gehiagotan adierazi dugun bezala, ondorio hori Plan Orokorrearen esku-hartze maila orokorrari edo egiturazkoari lotuta ulertu behar da. Izan ere, planteatutako proposamenak gauzatze aldera, plan hori gerora eta pixkanaka zehaztuz joango gara, garapen-planen eta gauzatze-proiektuen bidez (hirigintzako jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak eta urbanizazio-proiektuak, etab.).

Proposamenen esku-hartze maila hori kontuan hartuta, eta aurreko epigrafeetan adierazitakoarekin bat etorrira, egiturazko proposamenen bideragarritasuna lotuta dago, bereziki eta besteak beste, honako hiru osagai hauekin. Alde batetik, dagozkien arloetan erakunde publikoek duten eskumenarekin eta erantzukizunekin (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Lasarte-Oriako Udala, Eusko Jaurlaritzak bere eskumenekoak diren gaitan izan dezakeen esku-hartzea alde batera utzi gabe).

Bestetik, proposamen horietako batzuk (lurrak lortu ahal izateko, edota obrak gauzatu eta ordaindu ahal izateko) lotuta dauden hirigintza-garapenekin. Kasu horretan, garapen horien bideragarritasunak berak frogatzen du proposamen mota horien bideragarritasuna argi eta garbi.

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

Alde batetik, planteatutako haztapen-koefizienteak zehazteko erabilitako elementu ekonomikoak, era berean aipatutako garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisirako erreferente ere badirenak. Beraz, osagai zuhurrak dira, egungo egoerarekin bat datozenak. Eta horregatik, merkatu horren egoera hobetzeko edozein agertoki, bideragarritasun hori are gehiago eta argiago berretsiko da.

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

Horrek guztiak aukera ematen du Plan Orokorraren proposamen honek, egungo egoeran, udalerrriak dituen premiei modu egokian erantzuten diela ondorioztatzeko, han aurreikusitako ekintzak errealitate ekonomikora doituta; eta ikuspegi horretatik Plana bideragarria dela ikusten da.

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

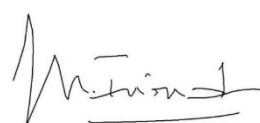
Donostian, 2024ko urrian



Sin: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



Sin.: Iñigo Peñalba



Carmen Seguro

3 Dokumentua.
AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

“3.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA” dokumentua.

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.-	Dokumentu honen xedea.	1
II.-	Jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa egiteko baldintza orokorrak	1
III.-	Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.	2
IV.-	Erabilera produktiboetarako lurzoruen eta garapenen nahikotasuna eta egokitzapena.	19

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen helburua Plan Orokorraren eta bertan jasotako proposamenen iraunkortasun ekonomikoa azaltzea eta justifikatzea da, arloan indarrean dauden xedapenetan xedatutakoaren arabera (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategineko “22.4” artikulua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua; 2011ko urriko Balorazioen Erregelamenduko 3. artikulua; Premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuko “31.1.f” artikulua; etab.).

Halaber, erabilera produktiboetarako lurzoruen eta garapenen nahikotasuna eta egokitzapena aplikazioko legeriaren (7/2015 LED) arabera justifikatzea du xede.

II.- JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN EBALUAZIOA EGITEKO BALDINTZATZAILE OROKORRAK.

Dokumentu hau egiteko eta bertan jasotako edukiak zehazteko, erabat erabakigarriak izan dira, besteak beste, hiru premisa hauek.

Lehenengoa Plan Orokor honen bidez honako hau lortu nahi izatearekin lotuta dago: aipatutako proposamenak onartu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan planteatutako hirigintza-proposamenen zati garrantzitsu bat osatzea. Horiek guztiak, beraz, plan hau formulatu eta indarrean jarri aurretik jada ofizialak ziren, dagozkien xede guztietarako. Horien artean, 2005eko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusitako garapen berriak nabarmendu behar dira, oraindik proiektio eta egikaritze-faseetan daudenak eta Plan honetan jaso direnak. Kasu horietan guztietan, sustatutako eta onartutako hirigintza-dokumentuak baliozkotzen dira (hirigintza-plangintza, hirigintzako jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.), horietan jasotako jasangarritasun ekonomikoko azterlanak barne. Hori dela eta, horien jasangarritasuna justifikatuztat jotzen da dokumentu horietan azaldutako baldintzetan, eta horiei lotzen gataizkie.

Bigarrenak zerikusia du, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 2015eko urriaren 30eko Legearen Testu Bategineko “22.4” artikuluan xedatutakoaren arabera, dokumentu honetan aztertu eta balioetsi beharreko hirigintza-dokumentuak, xedapen horretan bertan adierazitakoaren arabera mota honetako jarduketak izatearekin: urbanizazio berria; urbanizazioa eraberritzea edo berritzea; eta zuzkidura. Plan Orokor berriko hirigintza eraldatzeko garapen edo proposamen horiek bat datoz ondoren azaldutako diren tipologiekin eta horiei dagozkien jarduketekin:

- * Alde batetik, proiektu eta jarduketa bereziak (bideak, ekipamenduak, espazio libreak lurzoru urbanizaezinean...). Proiektu eta jarduketa horien eraginpeko arloetan eskumena duten Administrazioei dagozkien erantzukizunak betetzearen emaitza dira proiektu eta jarduera horien proiektzioa eta egikaritzea.
- * Bestetik, Plan honetan bertan planteatutako eta hirigintza-erlaketako jarduketan berezko baldintzatzaileei lotutako hirigintza-garapen berriak. Horien zerrenda eta beren jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa III. epigrafean azaldutakoak dira: Honako hauek dira:
 - Jarduketa integratuei edo izan daitezkeenei lotutako garapenak:
 - * "11 Kotxerak" eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - * "16 Oriagain" eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - Zuzkidura-jarduketei lotutako garapenak:
 - * Kale Nagusiko 13ko "a.1/9.1" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - * Kale Nagusiko 39ko "a.1/9.2" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - * "1.1 Geltoki 7/9" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - * "24.1 Goiegi" azpieremuan aurreikusitako ostatu-garapena.
 - * "9.1 Bekoerrota" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - * "9.2 Villas" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - * "b.2/21.1 M. Berasategi" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Testuinguru horretan ez da aintzat hartu Ametzuetan azpi eremua, Sektorizazio Plan bati lotutakoa.

Halaber, aipaturiko premisetatik hirugarren eta azkenak zerikusia du planteatutako hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa Plan honetan hasten den prozesua dela eta jarraipena izan behar duela kontuan izateko premiarekin, bereziki, sustatu beharreko plan berezietan, eta kasu honetan, bere garapenean. Zehazki, Villas eremuko Plan Berezia eta Oriagain eremuko Plan Partziala dagokien jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioarekin osatu behar dira, dokumentu honetan jasotakoa garatuz.

III.- PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA.

Adierazitakoa kontuan hartuta, epigrafe honetan azaldutako azterketak aurreko epigrafean aipatutako hirugarren motako hirigintza-garapena du ardatz (hirigintza-erlaketaren jarduketan berezko baldintzei lotutako hirigintza-garapen berriak) eta, besteak beste, honako irizpide orokor hauek osatzen duten esparruan egiten da:

1.- Irizpide orokorrak

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

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

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

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

- * Lasarte-Oria eta Plan honetako proposamenak bere eskualdeko eta udalaz gaindiko ingurunean integratzea.
- * Planteatutako hiri-garapenen justifikazioa (hainbat ikuspegiren arabera kontuan hartuta: kualitatiboak; kuantitatiboak; erabilera batzuetara edo besteetara bideratzea: etxebizitza, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuak...; etab.) neurri egokiak eta, aldi berean, beharrezkoak eta behar adinakoak diren heinean, Plan honen indarraldirako udalerrian ikusitako izaera horretako eskaerak gogobetetzeko (gutxi gorabehera 15 urte onartu eta indarrean sartzen denetik kontatzen hasita).
- * Espazio eta elementu natural interesgarriak (eta aldi berean hiri-xede horietarako egokiak edo beharrezkoak ez direnak) identifikatzea eta horiek zaindu eta gordetzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea, ingurune natural osoaren balioa eta interes globala berariaz aitortuak izan daitezzen; eta, horrez gain, ingurunearen tratamendua zehaztea, aitortpen horrekin bat etorrira.
- * Honako premisa hauetan oinarritutako hirigintza-eredu bat zehaztea:
 - Ondoriozko hiri-ingurunearen jarraitutasun fisikoa, ingurunearen eta udal-mugartean duten kokapenaren berezko berezitasunei erantzuten dieten eta testuinguru horretan justifikatzen diren Rekalde-Teresategiko salbuespenen eta antzekoen kalterik gabe.
 - Egungo hiri-ingurune hiri-izaerako premia eta eskaerei erantzuna ematea, lurzoru urbanizaezin eta/edo naturalen gaineko eragina minimizatuz eta, aldi berean, ingurune hura berronertzeko eta birgaitzeko neurriak sustatuz.

- Hiri-ingurunearen aprobetxamenduaren eraginkortasun eta optimizazio kualitatibo eta kuantitatiboa, honako hauei eragiten diena: lurzorua okupazioa; garraio publikoaren ezarpena eta erabilera; hiri-zerbitzuak / -baliabideak (ura, saneamendua, energia elektrikoa eta telekomunikazio-sarea, gas-sarea...) eta gainerako zuzkidurak (bide-sarea, ekipamenduak...); etab.
- Mugikortasun-eredu jakin bat sustatzea, hots, garraio publikoak eta motorrik gabe mugitzeko bitartekoek (oinez eta bizikletaz) protagonismo berezia izango duten edo izan behar duten mugikortasun-eredu bat.
- Honako neurri hauek sustatzea: energia berriztagarriak ezartzea eta erabiltzea; energia-eraginkortasuna; hondakinen sorkuntza minimizatzea; baliabide naturalak aurrezteak; etab.

Testuinguru horretan kontuan hartuta, Plan honetan jasotako proposamenek (honako hauek arautzen dituztenek: hiri-berrikuntza eta -berroneratzea; bizitegi-garapenak eta ekonomia-jardueren garapenak; ekipamenduak, espazio libreak eta gainerako zuzkidurak; lurzoru naturalak eta landa-lurrak babestea; komunikazio-sarea; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.) udalerraren eta herritarren eskaerei erantzuna ematea dute xede eta, horregatik, beharrezkoak eta justifikatuak dira.

1.2.- Plan Orokorren eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoa aipaturiko lurralde- eta hirigintza-ereduaren esparruan.

Plan honen eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa, aurreko atalean azaldutako lurralde- eta hirigintza-ereduaren testuinguruan, oso lotuta dago, bestek beste, honako premisa orokor hauekin:

- * Plan Orokorreko proposamenen premia eraginpeko arloetan nabaritutako eskaerei erantzuteko.

Horrekin bat etorritik, bizitegi-garapen berrien (1.368 etxebizitza berri inguru), ekonomia-jardueren [gutxi gorabehera 72.000 m²(s)], ekipamenduen, espazio libreen eta abarren aurreikuspena, positiboa eta beharrezkoa da gisa horretako premiei erantzuna emateko eta, ondorioz, ekonomikoki jasangarria da.

- * Beste alderdi batzuen artean, honako hauetara eramaten duen hirigintza-ereduaren aldeko apustua:

- Egungo komunikazio-azpiegituren (bizikletentzako eta oinezkoentzako sareak, bide- eta trenbide-sareak...), hiri-zerbitzuak (saneamendua, ura, energia elektrikoa, gasa...), ekipamendu eta espazio libreen, eta abarren erabileraren eta aprobetxamenduaren eraginkortasuna sustatzea, horien mantentze-gastuen arrazionalizazioan ondorio positiboak eraginez.

- Azpiegitura berrien premiak murriztea, planteatutako garapen berriei lotutako eskariei erantzuteko, batez ere, lehendik zeudenak birmoldatuz eta/edo handituz, horien mantentze-gastuen arrazionalizazioan ondorio positiboak eraginez.
- Aipatutako garapenei zerbitzua ematea garraio publikoaren bidez edota motorrik gabeko bitarteko egokien bidez, nahiz eta aparteko salbuespenen bat edo beste ere izan daitekeen.

Ondorio horietarako, lortuko den hiri-ingurunearen jarraitutasuna abantaila eta/edo akuilu argi bat da, izaera horretako zerbitzuak hiri-ingurune osora edo zati handi batera baldintza egokietan hedatzea errazten duen heinean. Horrela, sinesgarritasuna ematen die izaera horretako helburuei.

Gainera, neurri horiek guztiek azpiegitura eta zuzkidura horiek egikaritzeko eta mantentzeko kostuak eta inbertsioak murriztea eta/edo minimizatzea eragingo dute eta, horrek, ondorio positiboak izango ditu jasangarritasun ekonomikoaren arloan.

- * Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoa, “3.1 Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa” dokumentuan justifikatuta dagoena, faktore positiboak da Plan Orokor honen eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoa ekarriko duelako eta haren adierazgarritzat hartu behar da.
- * Egikaritzeari, ordaintzeari eta mantentze-kostuei dagozkien erantzukizun publiko eta pribatuak behar bezala identifikatzea.

Kasu honetan, erantzukizun horiek aipatutako “3.1” dokumentuan (baita “3.3” dokumentuan ere) azaldutako parametroei erantzuten diete.

Proposamen guztiak egikarituko direla bermatzeaz gain, erantzukizun publikoak eta horien artean udalarenak eta udal-ogasunean duten eragina mugatzeko zorrotasun eta zehaztasun egokiarekin zehaztuko dira.

- * Kostu horien zati handi batek justifikazio berezi eta arrazoitua du, Plan Orokor honetan lurraldearen eta hirigintzaren aldetik planteatu eta sustatu den garapenaren iraunkortasun orokorrari dagokionez bederen.
- * Planteatutako hirigintza-proposamenak eta, zehazki, horiei lotutako zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak ezartzeak eta egikaritzeak, ez die ekarriko eraginpeko administrazioei beren eskumen eta betebeharrei lotutako ohikoak gaudituko dituzten kostu ekonomiko berezirik.

- * Planteatutako garapen berri horiek egikaritu eta hartzaileek erabiltzen dituztenean (etxebizitzetako bizilagun gisa edo lokal eta pabiloietako langile gisa, ekipamendu-erabiltzaile gisa, etab.), udalaren aldeko diru-sarrerak sortuko dituzte (tasak, zergak, etab.) eta, aldi berean, dagozkien gastu publikoak ordaintzen lagunduko dute.

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

1.3.- Dokumentu honen xede den ebaluazioaren irismen materiala eta denborazkoa.

Hirigintza-proposamenak garatzeko eta egikaritzeko prozesua arrazionalizatzeko planaren ebaluazio integral arretatsua eta jarraitua justifikatzen du jasangarritasun ekonomikoaren ikuspegitik, Plan honen esku-hartzearen eremutik eta garaitik haratago joango dena.

Modu horretan bakarrik izango da, eta modu osagarrian: udal-erri honetako mantentze- eta kontserbazio-kostuak modu jarraituan eta progresiboan ezagutzea kalitate-baldintza egokietan, eta ogasun publikoan eta, bereziki, udal-ogasunean dituen inpaktu ekonomikoak ezagutzea; emaitza ebaluatzea jasangarritasun ekonomikoaren parametroetara egokitzen den edo ez kontuan hartuta; edozein kasutan, jasangarritasun hori bermatzeko neurriak zehaztea.

Nolanahi ere, lan integral eta jarraitu horren garrantzia aitortzearen kalterik gabe, dokumentu honen ebaluazioa apalagoa da eta, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, honako inguruabar hauek baldintzatzen dute, besteak beste:

- * Adierazitakoari erreparatuta, ebaluatu beharreko eremu materiala edo lurralde-eremua hiriguneko zati jakin batek osatzen du eta ez hirigune osoak. Hain zuzen ere, honako hauek:
 - Plan honetan aurreikusitako hirigintza-eraldaketaren jarduketan xede diren hirigintza-eremuak eta -azpierrezak (urbanizazio- eta zuzkidura-jarduketak).
 - Eremu eta azpierrezak horietan planteatutako hirigintza-garapen berriek hiri-zerbitzu egokiak izateko aurreikusi diren eta/edo beharrezkoak diren urbanizazio-obra eta azpiegitura publikoak.
- * Ebaluatu beharreko aldia Plan honen epemugak osatzen du, gutxi gorabehera, Plana onartu eta indarrean jartzen denetik 15 urtetan finkatu dena.
Dokumentu hau Plan horren parte den heinean, ez litzateke justifikaziorik egongo ebaluazio hori Planak duen aldi desberdin eta/edo handiago batera zabaltzeko.

- * Aipaturiko urbanizazio- eta azpiegitura obrek dagozkien mantentze-jarduketan xede izan behar dute, beren ezaugarriekin, baldintzatzaileekin eta horiekin egiten den erabilerarekin bat etorri. Gainera, “balio-bizitzaren” aldia amaitzen denean, dagozkien berritze edo birjartze-jarduketak egin behar zaizkie. Haiek eta hauek kostu ekonomiko desberdinak dituzte.
- * Dokumentu honetan kontuan hartzen dira urbanizazio eta azpiegitura publiko horien mantentze-kostuak, baina ez berritze-kostuak; izan ere, haien “balio-bizitzaren” aldia, oro har, Plan honen proiektioarena eta indarraldiarena baino handiagoa da eta, baldintza normaletan, ez da beharrezkoa izango berritzea edo aldatzea.

1.4.- Aurreikusitako urbanizazio-obrak eta azpiegitura publikoak egikaritzea.

Obra eta azpiegitura horiek egikaritzea eta horien kostu ekonomikoak ordaintzea hirigintza-eremu eta -azpiero horietan aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzeari lotutako erantzukizuna da. Beraz, ez du eragin ekonomikorik izango ogasun publikoan eta, zehazki, udal-ogasunean.

Horren inguruko salbuespen batzuk honako ekipamendu berri hauek guztiak edo batzuk egikaritzearekin lotutakoak dira edo izango dira:

- * Kiroldegi berria Michelin kirol-eremuan.
- * Estadio berria Atsobakarren (Lasarte-Oriako udalaren jabegoko lurra baina Usurbilgo udal-mugartean kokatutakoak).
- * Atsobakarren adinekoren egoitza handitzea.
- * Ekipamendu-partzela berria egungo kiroldegian
- * Ekipamendu-partzela berria Oztaranen.
- * Ekipamendu-partzela berria Kotxerak eremuan.
- * Kotxerak eremuan arkupeak dituen oinezkoentzako kalean kokatutako eraikinetan ekipamendu-erabileretara bideratutako beheko solairuak.
- * Ori-Gaingo Plan Partzialetik sortutako ekipamenduak.
- * Teresategi eta Michelin 2ko ekipamenduak.
- * Villa Mirentxuko egungo ekipamenduen balizko handitzea.

Kasu horietako batzuetan, ekipamendu horiek egikaritzea Administrazio publikoari dagokio (Udala barne). Horregatik, egikaritzeak eragin zuzena du udal-ogasunean. Nolanahi ere, proposamen horiek ez daude hirigintza-eraldaketaren berezko baldintzei lotuta eta, hasiera batean, haien ebaluazioak azterlan honen berezko egitekoa gairatzen du, haiei buruz azterlanean jasotzen diren kontsiderazioen kalterik gabe.

1.5.- Aurreikusitako urbanizazio-obrak eta azpiegitura publikoak mantentzeko betebeharrak.

Plan honetan planteatutako eta 2. paragrafoan aipatutako hirigintza-proposamenak garatzeak eta egikaritzeak, besteak beste, ondoren azalduko diren betebeharrak eta gastuak ekarriko dizkio udal-ogasun publikoari:

- * “Zoladura gogorrarekin” urbanizatu behar diren plaza, espaloi, galtzada eta gainerako espazioak mantentzea eta garbitzea, horietan dauden argiteria publiko, altzari, zuhaitz eta abar barne.
Udal-zerbitzuek emandako informazioaren arabera, jarduketa horien kostuen batez bestekoa 2,00 €/m²/urteko dela kalkulatu da.
- * Urbanizazio “bigun - berdea” izango duten berdegune eta espazioak mantentzea eta garbitzea, horietan dauden argiteria publiko, altzari, zuhaitz eta abar barne.
Udal-zerbitzuek emandako informazioaren arabera, jarduketa horien kostuen batez bestekoa 5,00 €/m²/urteko dela kalkulatu da.
- * Zuhaitzen mantentzea.
Udal-zerbitzuek emandako informazioaren arabera, jarduketa horren kostuaren batez bestekoa 20 €/m²/urteko dela kalkulatu da.
- * Ekipamendu publiko berrien mantentzea.
Ekipamendu horien aniztasunak eta konplexutasunak asko zailtzen du kostu espezifikoak edo mantentze-bitartekoak zehaztea.
- * Ur-hornidurako sarearen mantentzea.
- * Saneamendu-sarearen mantentzea eta garbiketa.
- * Hondakinen bilketa eta tratamendua.

Azken hiru zerbitzu horiek ematea dagokion ordenantza fiskalari lotuta dago eta, ordenantza horrek, kasu bakoitzean ordaindu beharreko udal-tasa zehazten du. Testuinguru horretan, tasa horien zenbatekoak zerbitzuak ematearen eta mantentzearen kostuak estaltzen dituela eta estaliko dituela ondoriozta daiteke.

Horregatik, diru-sarrera horiek erantzuna ematen diete kostuek udal-ogasunean duten eraginari, emaitza ekonomikoki jasangarria eraginez.

Gainera, betebeharrak behar bezala zehazteak egungo eta etorkizuneko egoeraren analisi konparatiboa justifikatzen du. Hala, une honetan betebeharrak mota horiek dauden eta betetzen diren eremu eta azpiero guztietan, antolamendu-proposamen berrien ondoriozkoak zehazteak haiek kentzea justifikatzen du. Hala, horren emaitza, alde batetik, etorkizunekoan eta, bestetik, egungoan arteko aldearen baliokidea da. Izan ere, une honetan dauden zuzkidura publikoak mantentzea egungo udal-betebeharren artean dago.

1.6.- Udalaren diru-sarrerak.

Horiek zenbatesteko, besteak beste, ondoren aipatuko diren udalaren diru-sarreraren modalitateak bereizi behar dira, aipatzen diren gaiei arreta handiagoa edo txikiagoa ematen zaien kontuan hartuta:

- * Higiezin-jarduerarekin eta/edo hirigintzakoarekin zerikusia duten tributurak eta diru-sarrerak.
Besteak beste, honako hauekin zerikusia dutenak dira:
 - Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga (EIOZ).
 - Obra, hirigintza-jarduketa eta beste zerbitzu tekniko batzuen zerbitzuak emateagatikoko tasa.
 - Hirigintza-dokumenturak egin eta entregatzeagatikoko tasa.
 - Hiri-lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga.

- * Beste tributurak eta diru-sarrera batzuk:
 - Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
 - Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga (TMIZ).
 - Ekonomia Jardueren gaineko Zerga (EJZ).
 - Kontribuzio Bereziak.
 - Jarduera eta instalazioen zerbitzuak emateagatikoko eta tokiko establezimendurak irekitzeagatikoko tasa.
 - Hondakinak biltzeko zerbitzua emateagatikoko tasa.
 - Estolderiaren tasa.
 - Udal jabari publikoaren erabilera pribatiboagatikoko eta aprobetxamendu bereziagatikoko tasa.
 - Beste tributurak eta diru-sarrera batzuk (ur-hornidura...).

- * Noizean behingo diru-sarrerak edo diru-sarrera iraunkorrak. Zehazki:
 - Noizean behingo diru-sarrerak eta/edo gertaera edo jarduketa gauzatzen den unean ordaintzekoak. Horien artean sartzen dira honako hauekin zerikusia duten diru-sarrerak:
 - Komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetzagatik (% 15) Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, betebeharrak hori balio ekonomikoa ordaintzearen bidez betetzen den kasuetan.
 - Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) zenbatekoa.

- . Honako hauengatiko tasen zenbatekoa: hirigintza-lizentziak ematea; lokaletako jarduerak; udal-jabari publikoa xede jakin batzuekin okupatzea; hirigintza-dokumentuak egitea eta entregatzea; etab.
 - . Hiri-lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga.
 - . Etab.
- Diru-sarrera iraunkorrak edo jarraituak, aldi jakin batzuen arabera ezarri eta ordaintzen direnak, gehienetan urte naturalarekin bat etorritik. Horietako batzuek honako hauekin dute lotura:
- . Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
 - . Ekonomia Jardueren gaineko Zerga (EJZ).
 - . Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga (TMIZ).
 - . Honako hauengatiko zergak: ur-hornidura; saneamendu-zerbitzuaren prestazioa; hondakin-bilketa; jabari publikoa xede jakin batzuekin okupatzea; etab.

Testuinguru horretan, 2. paragrafoko hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoa ebaluatzeko kontuan hartzen diren udalaren diru-sarreraren kalkulua, besteak beste, honako premisa hauei erantzuten die:

- * Azaldutakoaren ildotik, ur-horniduraren, estolderiaren eta hondakin-bilketaren tasen ondoriozko diru-sarrerak gai horiei lotutako sareen eta instalazioen mantentze-kostuak estaltzen dituztela uste da.
Horregatik, diru-sarrera horiek erantzuna ematen diete kostuek udal-ogasunean duten eraginari, emaitza ekonomikoki jasangarria eraginez.
- * Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarekin (OHZ) lotutako diru-sarrerak 2. Paragrafoan adierazitako zenbatekoan zehazten dira, aztertutako hirigintza-garapen bakoitzari dagokionez; zenbateko hori udal-zerbitzuek emandako informazioaren ondoriozkoa da.
- * Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zergarekin (TMIZ) zerikusia duten diru-sarreraren zenbatespena, besteak beste, honako parametro hauen arabera da:
 - 9 eta 11,99 zaldi fiskal arteko automobila hartzen da erreferentzia gisa, ibilgailu estandarizatuena edo arruntena delako.
Eta arloan indarrean dagoen ordenantzan ibilgailu horrentzat ezarritako tasa 86 €/ibilgailu/urteko da.
 - Kontuan hartzen den ibilgailu-kopurua 1 ibilgailu/100 m²(s) estandarraren ondoriozkoa da.
- * Noizean behingo diru-sarrerak 3. paragrafoan adierazitako baldintzetan eta irismenarekin hartuko dira kontuan.

- * Ekonomia Jardueren gainera Zergarekin (EJZ) zerikusia duten diru-sarrerak eta beste zerga batzuk (kontribuzio bereziak; jarduera eta instalazioengatik eta eta tokiko establezimenduak irekitzeagatik tasa; udalaren jabari publikoaren erabilera pribatiboagatik eta aprobetxamendu bereziagatik tasa; etab.) kalkulatzea zaila da, kasu bakoitzean kontuan hartu beharreko zergapeko egitatearen konplexutasunari eta egitate horri atxikitako baldintzatzaileei eta kasuistikari erreparatuta.

Diru-sarrera horiek horregatik ez dira kontuan hartu dokumentu honetan. Nolanahi ere, balantze orokorrean, epigrafe honetan aztertutako garapenen jasangarritasun ekonomikoa hobetzen lagunduko duten diru-sarrerak dira eta izango dira.

1.7.- Beste kontu batzuk.

Aurreko ataletan azaldutako irizpideak, besteak beste, ondoren azalduko direnekin osatzen dira:

- * Sestra gainera aurreikusitako eta bizitegi-erabilertara eta ekonomia-jardueretara (produktiboak eta hirugarren sektorekoak) bideratutako hirigintza-erakigarrtasuna soilik hartuko da kontuan.

Ez da kontuan hartuko sestra gainera aurreikusitakoa eta ekipamendu pribatutara bideratutakoa. Ez eta Ondasun Higiezinaren gainera Zergaren (OHZ) ondorioetarako sestra azpian proiektatutakoa ere. Etorkizunean behar bezala ebaluatzeak Planaren eta horren proposamenen jasangarritasun ekonomikoa areagotuko du.

- * Aztertutako hirigintza-garapen bakoitzari lotutako azalera zehazteko, kasu bakoitzean eragiten zaien hirigintza-eremuak edo -azpierrezak hartuko dira kontuan.
- * Hainbat alditan azaldutakoaren ildotik, 2005eko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan planteatu eta Plan honek finkatuko dituen hirigintza-garapen berriak, jasangarritasun ekonomikoaren ikuspegitik ebaluatu direla edo ebaluazio horrek Plan honen zeregina gaitzen duela uste da.

Beraz, une honetan egiten den ebaluazioak Plan honetan aurreikusitako gainera hirigintza-garapen berrietan du eragina. Are gehiago, antolamendu xehatua zehazteko plangintza xehatuaren xede izan behar duten garapen berriei dagokienez, ebaluazio hori, hala badagokio, plangintza xehatuaren testuinguruan egin behar den aurrerakina da.

2.- Plan honetan planteatutako hirigintza-garapen berrien jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa eta justifikazioa, diru-sarrera iraunkorrek edo jarraituak kontuan hartuta.

Azterketa hori taula honetan jasotakoa da eta, bertan azaldutakoaren arabera, besteak beste, parametro eta kontu hauek kontuan hartzearen eta baloratzearen emaitza da:

- * Eremu eta azpieremuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
- * Aurreikusitako zuzkidura publikoen azalera.
- * Zenbatetsitako mantentze-gastuak.
- * Zenbatetsitako diru-sarrerak.
- * Ondoriozko balantzea.

1. TAULA. PLAN OROKORREAN AURREIKUSITAKO HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA.

Coste medio mantenimiento urbanización dura (plaza, calzada, acera...) (€/m ² /año):	2
Coste medio mantenimiento urbanización "blanda-verde" (€/m ² /año):	5
Coste medio mantenimiento arbolado (€/1 árbol/año):	20
IBI vivienda protección social (VPS) [€/m ² (t)]	2
IBI vivienda tasada (VT) [€/m ² (t)]	2
IBI vivienda promoción libre (VPL) [€/m ² (t)]	3
IBI Uso terciario [€/m ² (t)]	3
IBI. Uso industrial [€/m ² (t)]	2
Ingresos Impuesto Vehículos Tracción Mecánica (IVTM) [€/vehículo/año]:	86
Ratio vehículos	1 veh./100 m ² (t) residencial

ÁMBITO / SUBÁMBITO / PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PREVISTA -m ² (t)-						GASTOS MANTENIMIENTO -€/año-				ESTIMACIÓN INGRESOS -€/año-						BALANCE (€)			
	Viv. Prot. Social	Viv. Tasada	Viv. Prom. Libre	Terc.	Ind.	Balance resultante			Urban. Dura	Urban. Blanda	Árbol	Total	IBI-VPS	IBI-VT	IBI-VPL	IBI. Terc.		IBI. Indust.	IVTM	Total
						Urban. Dura	Urban. Blanda	Árbol												
1.1 GELTOKI 7/9			1.525			88	0	15	194	0	300	494	0	0	3.813	0	0	1.312	5.124	4.630
4 MICHELIN 2			0		8.753	0	0	88	0	0	1.760	1.760	0	0	0	0	13.130	0	13.130	11.370
5 MICHELIN			0		5.600	0	0	56	0	0	1.120	1.120	0	0	0	0	8.400	0	8.400	7.280
9.1 BEKO ERROTA			7.200			991	0	72	2.180	0	1.440	3.620	0	0	18.000	0	0	6.192	24.192	20.572
9. LOIDIBARREN.Parc.			6.392			0	0	64	0	0	1.280	1.280	0	0	15.980	0	0	5.497	21.477	20.197
11 COCHERAS	17.900	17.900	53.500	9.600		37.714	0	989	82.971	0	19.780	102.751	26.850	33.115	133.750	28.800	0	76.798	299.313	196.562
12 ORIA INDUSTRIA					1.214	0	0	12	0	0	240	240	0	0	0	0	1.821	0	1.821	1.581
16 ORIA-GAIN	11.400					3.000	1.560	114	6.600	7.550	2.280	16.430	17.100	0	0	0	0	9.804	26.904	10.474
21. LOIDI. Parcela c/21.1				6.500		0	0	65	0	0	1.300	1.300	0	0	0	19.500	0	0	19.500	18.200
27 TERESATEGI					27.240	9.757	1.559	272	21.465	7.546	5.440	34.451	0	0	0	0	40.860	0	40.860	6.409
TOTAL	29.300	17.900	68.617	16.100	42.807	51.550	3.119	1.747	113.410	15.096	34.940	163.446	43.950	33.115	171.543	48.300	64.211	99.603	460.721	297.275

Taularen edukiak bide ematen du, besteak beste, ondorio hauek ateratzeko:

- * Egindako ebaluazioan ez dira sartu aurreikusitako ekipamendu berrien mantentze-kostuak honako arrazoi hauei erreparatuta: ez daude hirigintza-eraldaketako jarduketan berezko baldintzei lotuta; ez da ezagutzen haien xedea, ez dagoelako erabakita; eta xede hori erabakita balego ere, haien konplexutasuna, aniztasuna eta abar kontuan hartuta, mantentze-kostuak zehaztea oso zaila egingo luke; etab.
Nolanahi ere, kostu horiek ondo estali ahal izango dira ebaluazioan kontuan hartutako gainerako kontzeptuetatik sortutako diru-sarrerara positiboekin. Halaber, ez da kontuan hartu proposatutako jarduketa puntualak Goiegin izango duen eragina, zuzkidura publikoa handitzeak (310 m²) eragin txikia izango duelako.
- * Adierazitakoari erreparatuta, aipaturiko hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoa osotasunean eta orokorrean hartu behar da kontuan. Izan ere, Plan honen epemugan hiri-ingurunea antolatzeko proposamen unitario eta orokor baten zatiak dira.
Osotasun horretan kontuan hartuta, Plan Orokorra eta hirigintza-garapen horiek ekonomikoki jasangarriak dira, urtean 297.275 €ko balantze positiboa eeragiten duten heinean.
Beraz, esan beharra dago hirigintza-garapen horiek sor ditzaketen diru-sarrerak handiagoak izango direla garapen horiek sortzen dituzten hiri-betebehar berrien mantentze-betebeharrak eta abar baino, baita ekipamenduen mantentze-kostuak sartuta ere.
- * Hirigintza-eremu edo -azpieremuen antolamendu xehatua zehazteko plangintza berezia edo partziala egitea aurreikusten den kasuetan, plangintza horrek proposamenen jasangarritasun ekonomikoa ebaluatu beharko du.
Horretarako behar den gutxieneko informazioa izan den kasuetan, gutxi gorabeherako ebaluazioa egin da dokumentu honetan. Eta ez informazio hori izan ez denetan.

3.- Noizean behingo diru-sarrerak eta Plan Orokorreko proposamenen jasangarritasun ekonomikoan duten eragina.

Azaldutakoa kontuan hartuta, honako hauei lotutakoak dira diru-sarrera horietako batzuk: ondoriozko hirigintza-gainbalioetan (% 15) komunitateak duen parte-hartzeagatik udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoari, baldintza ekonomikoen betebehar hori betetzen den kasuetan; Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) zenbatekoari; hirigintza-lizentziak emateagatiko, lokaletako jarduerengatiko, Udal Jabari Publikoa Okupatzeagatiko, hirigintza-dokumentuak egin eta emateagatiko tasen zenbatekoari; eta abarri.

Une honetan, batetik, duten garrantziari eta, bestetik, gainerakoei lotutako diru-sarrerak zehazteko eta kuantifikatzeko zailtasunei erreparatuta, oro har, honako diru-sarrera hauek ebaluatuko dira:

- A.- Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzeagatik Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15aren balio ekonomikoa. Kontu horri buruz esan behar da:
- Une honetan ez dira aintzat hartu 2005eko Plangintzako Arau Subsidiarioetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrien testuinguruan Udalari dagokion % 15etik sortutako balizko diru-sarrerak. Uste da diru-sarrera horiek iraganean ere inbertsioen inguruko erabakien xede izan direla eta, horregatik, ez direla kontuan hartu behar HAPO honek proiektatutako etorkizunean. Teresategi eremuaren garapena kasu horretan dago.
 - Halaber, uste da % 15 hori Udalari lagatzea dagokion eraikigarritasuna egikaritu daitekeen hirigintza-partzelak hari esleituz betetzen den kasuetan, Udalarentzat diru-sarrerarik ez dutela sortuko.
Kotxerak, Villas eta Oriagain eremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak kasu horretan daude. .
 - Aipaturiko % 15ak Udalarentzat diru-sarrerak sor ditzaketen hirigintza-garapenak eta horien zenbatekoa ondorengo taulan ageri dira.

2. TAULA

EREMUA – AZPIEREMUA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA % 15 [m ² (tp)]	BALI EKONOMIKOA -€-
1.1 GELTOKI 7/9	239	75.471
4 MICHELIN 2	1.011	319.356
5 MICHELIN	647	204.318
9.1 BEKOERROTA	1.479	467.224
9. LOIDIBARREN. Partzelak	1.549	489.434
12 ORIA INDUSTRIAGUNEA	140	44.293
21. LOIDI. b.2/21.1 partzela	527	166.316
24.1 GOIEGI	1.273	218.195
GUZTIRA	6.865	1.984.607

- B.- Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergak (EIOZ) eragindako diru-sarrerak: Kontu horri buruz esan behar da:
- “A.a” atalean aipaturiko hirigintza-garapenak ere ez dira kontuan hartu, atal horren bertan azaldutako antzeko arrazoengatik.
 - Gainerako garapenei lotutako diru-sarrerak, sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasuna soilik erreferentziatzen hartuta, hurrengo taulan jasotakoak dira.

3. TAULA

1	2	3	4	5	6	7
EREMUA – AZPIEREMUA	ERABILERA	AURREIKUSITAKO ERAIGARRITASUNA (S.G.) -m ² (s)-	ERAIKUNTZAKO BATEZ BESTEKO KOSTUA -€/m ² (s)- (EM)-	ERAIKUNTZAKO KOSTU OSOA -€-	% EIOZ	DIRU- SARRERAK EIOZ -€-
1.1 Geltoki 7/9	Sustapen libreko etx.	1.525	924	1.409.664	5,00%	70.483
4 Michelin 2	Industria-erabilera	8.753	300	2.625.900	5,00%	131.295
5 Michelin	Industria-erabilera	5.600	300	1.680.000	5,00%	84.000
9.1 Bekoerota	Sustapen libreko etx.	7.200	924	6.655.462	5,00%	332.773
	Babes Sozialeko etx.	2.250	750	1.687.500	2,50%	42.187
	Babes tasatuko etxeb.	2.250	800	1.800.000	2,50%	45.000
	Sustapen libreko etx.	7.020	924	6.486.480	5,00%	324.324
9.2 Villas	Hirugarren sek.-Merk.	580	300	174.000	5,00%	8.700
9. Loidibarren. Partzelak	Sustapen libreko etx.	6.392	924	5.908.571	5,00%	295.429
11. Kotxerak	Babes Sozialeko etx.	17.900	750	13.425.000	2,50%	335.625
	Babes tasatuko etx.	17.900	800	14.320.000	2,50%	358.000
	Sustapen libreko etx.	53.500	924	49.453.782	5,00%	2.472.689
	Hirugarren sek.-Merk.	9.600	300	2.880.000	5,00%	144.000
12. Oria Industriagunea	Industria-erabilera	1.214	300	364.200	5,00%	18.210
16. Oriagain	Babes Sozialeko etx.	11.400	750	8.550.000	2,50%	213.750
21. Loidi. Partzela c/21.1	Hirugarren sek.-Merk.	6.500	300	1.950.000	5,00%	97.500
24.1 Goiegi	Hirugarren sek.-Ostat	8.100	900	7.290.000	5,00%	364.500
27. Teresategi	Industria-erabilera	27.240	300	8.172.000	5,00%	408.600
GUZTIRA	---	194.924	---	134.832.559	---	5.747.065

IV.- ERABILERA PRODUKTIBOETARAKO LURZORUEN ETA GARAPENEN NAHIKOTASUNA ETA EGOKITZAPENA.

1.- Sarrera.

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

Lan hori egiteak, erabilera produktiboak terminoaren edukia eta esanahia alde aurretik argitzea eskatzen du. Hala, xedapen horietan (7/2015 LEDko "3.3.d", "20.1.b" artikulua eta abar), eta horien aurreko beste batzuetan (indargabetutako 8/2007 Legeko "10.b" artikulua eta abar) ezarritakoaren arabera, aipaturiko erabilera produktiboak, batez ere, Plan honek ekonomia-jardueren erabilera (industrialak, hirugarren sektorekoak, etab.) deitzen dieten baliokidetzat jotzen dira, lehen sektoreko berezko erabilerak ahaztu gabe. Eta Plan honetan kontu horri buruz planeatutako proposamenen nahikotasunaren eta egokitzapenaren justifikazioak, besteak beste, honako gai hauek bereizita kontuan hartzea eskatzen du:

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

2.- Plan Orokorra lurralde-planetako aurreikuspenetara egokitzea.

Jarraian aipatuko diren lurralde-planek une honetan arreta berezia eskaintzea justifikatzen dute:

A.- Lurralde Antolamenduko Gidalerroak (2019).

Indarrean dauden LAG 2019ko uztailearen 30ean onartu ziren behin betiko.

HAPOren proposamenak, besteak beste, ekonomia-jardueretarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoruen arloan LAGetan planteatutako gidalerroetara egokitzen dira (bere Aplikazio Arauetako 12. artikuluan ezarritakoak).

B.- Donostiako Lurralde Plan Partziala (Donostialdea) (2016).

2006ko otsailaren 11n behin betiko onartutako LPPren arabera, Lasarte-Oria lehentasuneko intereseko udalerrria da ekonomia-jarduera industrial eta antzekoetarako lurzoruaren hirigintza-antolamendu, -kudeaketa eta -sustapenerako.

HAPO honetan aurreikusitako ekonomia-jardueren garapenen dimentsionamendua eta, hala badagokio, kokapena, LPP horretan ezarritako irizpideetara egokitzen da.

C.- Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoru publikoa antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana.

2004an behin betiko onartu zen eta, ekonomia-jarduerei dagokienez, LAPak lehentasunezko intereseko udalerritzat jotzen du Lasarte-Oria haiek instalatzeko. Bestalde, ez da aurreikusten hazkundeko edo ezarpen berriko eragiketa publikorik, udal-mugartetik kanpo dauden eta mugakide diren inguruneetan proposatutakoak izan ezik.

D.- Nekazaritza eta Basozaintza Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana.

LAP 2014an onartu zen behin betiko. Haren proposamenak (HAPOrentzako izaera loteslea dutenak barne) izaera formal samarrekoak dira eta honako hauei lotuta daude: lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruen kategorizazio edo zonakatze globalari; hirigintza-antolamenduaren jakineko baldintzatzaile gainjarri batzuen erregulazioari; eta abarri.

HAPO aurreikuspen horietara egokitzen da bertan azaldutako eta justifikatutako terminoetan.

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

3.1.- Antolamendu-irizpide orokorrak.

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

- * Detektatutako eskaerei erantzuna ematea.
- * Lehendik dauden eta Plan Orokorrearen helburuekin bat datozen jardueren garapenak finkatzea.
- * 2005eko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusitako garapen berriak finkatzea, Plan honen helburuekin bat datozenak eta beren proiektzio- eta egikaritze-prozesuaren hainbat fasetan daudenak.
- * Garapen horiek egungo hiri-ingurunean antolatzea eta ezartzea, ingurune naturalera ahalik eta gutxien zabalduz.

- * Lehendik dauden etea xede horretarako egokiak diren lurzoru, eraikin eta abarren erabilera optimizatzea.
- * Erabilera-nahasturaren eta –nahasketaren premisari erantzuten dioten hiri-inguruneak sortzea, ekonomia-jardueren, bizitegien eta abarren presentziarekin.

3.2.- Irizpide espezifikoak.

Arreta berezia merezi dute honako irizpide hauek:

A.- *Zonakatze urbanistikoaren eta erabileren araubidea.*

Planteatutako zonakatze urbanistikoaren (orokorra eta xehatua) eta erabileren araubideak posible egiten du hiri-ingurune berean erabilera eta jarduera desberdinen presentzia izatea. Batez ere jarduera horietara bideratutako zona orokorretan ez ezik, baita bizitegi-eremuetan ere.

Eta jarduera horiek tipologia horretako partzela xehatuetan ez ezik, bizitegi-partzeletan ere ezartzea, partzela horiek eta horietan aurreikusitako eraikinak oso-osorik edo hein batean okupatuz.

Horrela, gaiaren inguruan planteatutako helburu orokorrera egokituta, erregimen horrek erabilera mistoak dituzten hiri-inguruneak benetan eta eraginkortasunez sortzea sustatzen du.

B.- *Ekonomia-jardueren garapenen kokapena.*

Garapen horiek egungo hiri-ingurunean kokatzen dira, kontu horren inguruan planteatutako helburu orokorrera egokituz.

Salbuespen bakarra Teresategi eremuari buruzkoa da. Rekalde ingurunean kokatuta egoteak, ingurune horren hiri-baldintzek eta garapen hori 2005eko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusita egoteak HAPO honetan mantentzea justifikatzen dute.

C.- *Erabilerak nahastea.*

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

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

Garapen horien zerrenda eta horietako bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasuna honako taula honetan adierazitakoa da.

**4. TAULA.
EKONOMIA-JARDUEREN GARAPENAK**

EREMUA	ERAIKIGARRITASUNA - m ² (s)-
Teresategi	27.240
Michelin 2	8.753
Goiegi	8.100
M. Berasategi	6.500
Beste batzuk ekonomia-jardueretarako eremuetan	6.814
Beste batzuk batez ere bizitegitarako eremuetan	11.000 (+ 3.500 s.a.)
GUZTIRA	68.407 (+ 3.500 s.a.)

Aurrekoei hirigunean banatutako tamaina txikiagoko beste batzuk gehitu behar zaizkie (bizitegi-eraikinetako beheko solairuak barne)

4.- Lehen sektoreari buruzko irizpideak eta proposamenak.

Plan honen proposamen orokorreari erreparatuta, udalerriko lurzoru urbanizaezinaren azalera udal-mugartearen azalera osoaren % 72,00 da.

Nolanahi ere, udal-mugarteko lurzoru urbanizaezinaren tamaina / hedadura handia lehen sektoreak udalerriko ekonomia-jardueran duen garrantzi mugatuarekin osatu edo kontrajartzen da.

Horrek mendeko udalerriri bihurtzen du Lasarte-Oria lehen sektoreari eta lehen sektorearekin zerikusia duten premia eta eskaerei dagokienez (elikadura-autosufizientziaren berezko kanonetatik urrun).

Testuinguru horretan, ez dagokio egoera hori aldatzea edo, hobeto esanda, Plan Orokorraren betekizuna gainditzen du. Nolanahi ere, bere esku-hartzearen eremuan sartzen diren eta, pixkanaka-pixkanaka, aipaturiko mendekotasuna murrizten (besterik ez bada, zeharka) lagun dezaketen neurriak zehaztea badagokio. Eta ildo horretan, Plan honek honako hauek planteatzen ditu beste kontu batzuen artean:

- * Egungo landa-ingurunea / ingurune naturala finkatzea, maila edo garrantzirik gabeko noizean behingo salbuespenen kalterik gabe.
- * Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko LAPean ezarritako irizpideetara egokitzea, lurzoru-mota horren zonakatze orokorrarekin lotutakoak barne eta, horren barruan, bereziki, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatzea eta zaintzea.

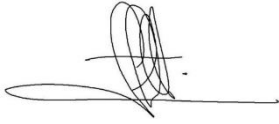
- * Lehendik dauden nekazaritza-abeltzaintza-basogintza ustiategiak finkatzea.

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

Aurreko ataletan eta Plan Orokor osoan azaldutakoaren arabera, besteak beste, honako hau ondoriozta daiteke:

- * Planteatutako hiri-izaerako ekonomia-jardueren garapenak nahikoa eta egokiak dira, besteak beste, honako arrazoi hauek kontuan hartuta:
 - Erantzuna ematen diete dauden eskaerei.
 - Indarrean dauden lurralde-planetan ezarritako irizpideetara egokitzen dira:
 - Parametro propioei eta/edo jasangarritasunarekin bat datozeinei erantzuten diete, honako hauek egiten dituzten heinean:
 - . Egungo hirigunean kokatzen dira, Teresategiren salbuespenarekin.
 - . Kokatuta dauden hiri-inguruneak leheneratzen eta birgaitzen laguntzen dute.
 - . Egungo hirigunearen aprobetxamendua optimizatzea sustatzen dute.
 - . Erabilera-nahasturak dituzten hiri-inguruneak sortzen laguntzen dute (ekonomia-jarduerak, bizitegitarakoak...).
 - Kalitatiboki, estaldura ematen diete udalerriak eskatzen dituen ekonomia-jardueren modalitateei, bai izaera konbentzionalekoei (industrialak, bulegoak, turismo-arlokoak, merkataritzakoak...) nahiz balio erantsi berezia dutenei.
- * Lehen sektoreari eta horren berezko jardueri dagokienez, Plan Orokorren esku hartzeko eremuaren barruan egonda, nekazaritza- / elikadura-arloko mendekotasuna murrizten laguntzeko neurriak zehazten dira (zeharka bada ere), honako hauek barne:
 - Egungo landa-ingurunea / ingurune naturala finkatzea, noizean behingo salbuespenen kalterik gabe.
 - Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko LAPean ezarritako irizpideetara egokitzea, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatzea eta zaintzea barne.
 - Lehendik dauden nekazaritza-abeltzaintza-basogintza ustiategiak finkatzea.

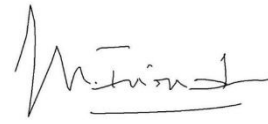
Donostian, 2024ko urria



Sin: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



Sin.: Iñigo Peñalba



Carmen Seguro

3 Dokumentua.
AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

“3.3 JARDUKETA PROGRAMA” dokumentua.

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

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

I.- DOKUMENU HONEN XEDEA.

Dokumentu honek bi helburu ditu funtsean.

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

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

II.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-PROPOSAMENEN PROGRAMAZIOA.

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

Honako hau da garapen eta proposamen horien zerrenda, abian diren beste haiek egikaritzen jarraitzearen kalterik gabe:

A.- Hirigintza-garapenak.

- * Jarduketa integratuen xedea, Plan Orokor honen garapenean nahitaez edo aukeran sustatu beharreko plangintza xehatuak jarduera horiek behar bezala eta behin betiko zehaztearen kalterik gabe:
 - "11 Kotxerak" eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "9.2 Villas" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "16 Oriagain" eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

- * Zuzkidura-jarduketei lotutakoak:
 - Kale Nagusiko 13ko "a.1/9.1" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - Kale Nagusiko 39ko "a.1/9.2" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "1.1 Geltoki 7/9" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "9.1 Bekoerota" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "b.2/21.1 M. Berasategi" partzelan aurreikusitako bizitegi-garapena.
 - "24.1 Goiegi" azpieremuan aurreikusitako ostatu-garapena.

B.- Honako obra publiko hauek egikaritzeko proposamenak:

- * Plazaolako landa-parkeko landa-espazio libreak urbanizatzea.
- * Ekipamendu-eraikina Michelin kirol-eremuan.
- * Ekipamendu-eraikina egungo kiroldegian.
- * Ekipamendu-eraikina Kotxerak eremuan.
- * Ekipamendu-eraikina Oztaranen.
- * Hegoaldeko bide-lotunea (Allerruko biribilgunea eta ingurunea)

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

2.1.- Planteatutako proposamenen programazio-irizpide nagusia.

Plan Orokorren programazio-aldi orokorra, hamabost urte inguruko da.

2.2.- Hirigintza-garapenak programatzeko irizpideak.

A.- Jarduketa integratuen xede da, plangintza xehatuak eta, hala badagokio, Hirigintzako Jarduketa Programek jarduketa horiek behar bezala eta behin betiko zehaztearen kalterik gabe:

a) "11 Kotxerak" eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

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

Horretarako, aipaturiko Hirigintzako Jarduketa Programa hori udalak gehienez urtebeteko epean onar dezan aurkeztuko da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita. Aldi berean, Programa horrek finkatuko ditu programazio-irizpideak berdinbanaketa- edo urbanizazio-proiektuak egin eta izapidetzeari dagokionez, dagokien egikaritze-unitatearen edo egikaritze-unitateen mugapenarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuta.

b) "9.2 Villas" azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

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

Horretarako, aipaturiko Plan Berezi hori udalak gehienez urtebeteko epean onar dezan aurkeztuko da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita. Aldi berean, Plan horrek zehaztuko ditu programazio-irizpideak izapidetu behar diren honako dokumentu hauek prestatu eta izapidetzeari dagokionez: HJP, berdinbanaketa- edo urbanizazio-proiektuak, etab., dagokien egikaritze-unitatearen edo egikaritze-unitateen mugapenarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuta.

c) "16 Oriagain" eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

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

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

B.- Zuzkidura-jarduketen xede dira:

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

"1.1 Geltoki 7/9", "9.1 Bekoerrota" eta "24.1 Goiegi" azpieremuetako eta kale Nagusiko 13ko "a.1/9.1", Kale Nagusiko 39ko "a.1/9.2" eta "b.2/21.1 M. Berasategi" partzeletako esku-hartzeetarako, eraikuntza-lizentzia guztiak Plan Orokor hau indarrean jarri eta 6 urteko epean eskatzea planteatzen da.

C.- Jarduketa isolatuen xede:

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

"a.1/9.4 Kontzejutxiki" eta "a.1/9.5 Kontzejutxiki" partzeletako esku-hartzeetarako, bereziki, eraikuntza-lizentzia Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik sei urte bete baino lehen eskatzea planteatzen da.

D.- Ametzueta azpiko Sektorizazio Plana:

Eremua programatu eta sektorizatu egingo da, baldin eta haren hirigintza-garapena beharrezkotzat jotzen bada Plan Orokorrean planteatutako hirigintza-helburuei erantzuteko. Hain zuzen ere, Kotxerak eremuaren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gutxienez % 50 egikaritu denean egingo da sustapena. Horretarako, udalak Sektorizazio Plana sustatuko du.

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

A.- Zuzkidura publikoak garatzeko eta egikaritzeko proposamenak.

Plazaolako landa-parkeko landa-espazio libreen sistema orokorreko lur ez-publikoak eskuratu ahal izateko, Udalak desjabetze bidez esku hartzea aurreikusten da.

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

B.- Obra publikoak egikaritzeko proposamenak.

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

Zehazkiago, Plan honen epemugan horiek egikaritzeko erantzukizunak (erantzukizun ekonomikoak barne hartuta) modu proportzionatuan banatzea eragingo duten baldintzetan egikaritzea aurreikusten da.

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

III.- BESTE HIRIGINTZA- ETA ERAIKUNTZA-PROIEKTU BATZUK PROGRAMATZEKO ETA FORMULAZEKO IRIZPIDEAK.

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

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

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

2.- Hirigintzako Jarduketa Programak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.

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

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian, hau da, Plan Orokor honetan edo bere garapenean sustatu beharreko antolamendu xehatuan ezarritako irizpideen arabera egin eta aurkeztuko da, programaziokoak barne.
- B.- Aipatutako plangintza xehatu horrek dagozkion programazio-irizpiderik zehazten ez duen kasuetan, gehienez ere bi urteko (2) epea izango da Programa horiek egin eta udalaren aurrean aurkezteko, hura behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

Nolanahi ere, horretarako, kontuan hartu beharko dira jarduketa-sistema bakoitzaren berezitasunak (hala nola, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeko 160. artikuluan adostasun-sistamarako ezarrita daudenak).

3.- Berdinbanaketa-programak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.

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

- A.- Jarduketa integratuko eremuetan mugatutako egikaritze-unitateetan sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuak egiteko eta udalaren aurrean aurkezteko epeak: dagozkien Hirigintzako Jarduketa Programek zehazten dituztenak.
- B.- Programa horiek aipatutako epeak zehazten ez dituzten kasuetan, mugatutako egikaritze-unitateen berdinbanaketa-proiektuak gehienez ere urtebeteko epean aurkeztu beharko dira dagokion Programa behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

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

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

- A.- Plan Orokor honetan aurreikusitako zuzkidura-jarduketan osagarri gisa sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuak eraikuntza-proiektuekin batera egin eta Udalari aurkeztuko zaizkio, Plan honetan zuzkidura-jarduketa horietarako planteatutako programazio-irizpideen arabera.
- B.- Jarduketa integratuen testuinguruan sustatu beharreko urbanizazio-obren inguruko proiektuak egin eta udalaren aurrean aurkezteko epeak: dagozkien Hirigintzako Jarduketa Programek zehazten dituztenak.
- C.- Plan Orokorraren garapenean sustatu beharreko plangintzak aurreko irizpideak egokitu edo osatu ahal izango ditu. Kasu horietan guztietan, plangintza hartan ezarritakoa bete beharko da.

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

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

- A.- Jarduketa integratuko esparruetan eta/edo egikaritze-unitateen barruan sartuta ez dauden lursail eraikigarrietan proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko epea: lau (4) urte, dagokion antolamendu xehatua onartzen denetik kontatzen hasita, baldin eta Hirigintza Arau Partikularretan beste modu batean xedatzen ez bada.
- B.- Jarduketa integratuen xede diren eremuen barruan sartuta ez dauden egikaritze-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrietan eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea: bi (2) urte, irabazien eta kargen berdinbanaketa-proiektua onartzen denetik kontatzen hasita, baldin eta Hirigintza Arau Partikularretan beste modu batean xedatzen ez bada.
- C.- Jarduketa integratuen xede diren eremuen barruko egikaritze-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrietan, lizentziak eskatzeko eta eraikitzen hasteko epeak kasu bakoitzerako Hirigintzako Jarduketa Programak zehazten dituenak izango dira.
Programa horrek inolako eperik zehazten ez duen kasuetan, aurreko B atalean adierazitakoak aplikatuko dira.
- D.- Partzela industrialetan, unean uneko egoera ekonomikora eta enpresa-egoerara egokituko dira epeak.

- E.- Baldin eta aurrez zehaztuta ez badaude, proiektatutako eraikuntzaren obren hasierako, gehienezko etenaldiko eta amaierako epeak udal lizentzia ematen den unean finkatu ahal izango dira.
- F.- Plan Orokorren garapenean sustatu beharreko plangintzak aurreko irizpideak egokitu edo osatu ahal izango ditu. Kasu horietan guztietan, plangintza hartan ezarritakoa bete beharko da.
- 6.- Beste proposamen edo jarduketa batzuk programatzeko eta/edo eguneratzeko irizpideak.**

Proposamen eta jarduketa horietako batzuk eta planteatutako programazio- / eguneratze-irizpideak honako hauek dira:

- A.- Plan hau indarrean sartzen denetik bi urtean behin txosten bat egingo da Plan Orokorreko proposamenen betetze-maila ebaluatzeko eta, hala badagokio, proposamen horiek osorik edo partzialki berrikusteko edo ez berrikusteko erabakiak hartzeko: 5 urtean behin, Plan hau indarrean jartzen denetik kontaktzen hasita.
- B.- Plan honetan eta bere ingurumen-ebaluazioan zehaztutako hirigintza-adierazleen egoerari eta funtzionamenduari buruzko diagnostiko-txostena egitea eta, zehazkiago, bere helburuetara egokitzeari buruzkoa eta birdoitzeko eta eguneratzeko premiarik edo premiarik ezari buruzkoa: 5 urtean behin, Plan hau indarrean jartzen denetik kontaktzen hasita.

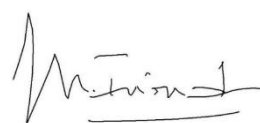
Donostian, 2024ko urrian



Sin: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



Sin.: Iñigo Peñalba



Carmen Seguro