

ORIOKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Hasierako onespeneren dokumentua. 2022.

“3. EKONOMIA AZTERKETA” dokumentua.

“3.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA”.



AURKIBIDE OROKORRA

“1. MEMORIA” dokumentua

- 1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria.
- 1.2. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzearen eta Plan Orokorra indarrean den lurralde plangintzara egokitzearen justifikazio memoria.**
- 1.3. Ingurumen azterketa estrategikoa.
- 1.4. Genero-eraginaren ebaluazioa.
- 1.5. Eragin linguistikoaren ebaluazioa.

“2. IRIGINTZA ARAUAK” dokumentua

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- 2.2. Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak
- 2.3. Katalogoa.

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA” dokumentua

- 3.1. Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa.
- 3.2. Jasagarritasun Ekonomikoaren Memoria.
- 3.3. Jarduketa-programa.

“4. PLANO OROKORRAK” dokumentua

“5. EGIKARITZE-LABURPENA” dokumentua

AURKIBIDEA..... Or.

I.-	Dokumentu honen xedea.	1
II.-	Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak.	1
III.-	Erabileren haztaperen-koefizienteak.	3
IV.-	Proiektu eta jarduketara bereziak eta horien balorazio ekonomikoa.	14
V.-	Hirigintza-garapen garrantzitsuenak gauzatzea eta horien bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioa.	18
VI.-	Planteatutako proposamenak gauzatzean eragindako eragile publikoen eta pribatuen kudeaketa- eta inbertsio-erantzukizunak	37
VII.-	Plan Orokorraren bideragarritasun ekonomikoaren laburpena.	38

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 62. artikulua, etab.) eta II. idazpuruan azaldutako premisa orokorren esparruan ezarritakoaren arabera idatzia, dokumentu honek, funtsean, jarraian azalduko diren hiru helburu osagarriak ditu.

Alde batetik, erabileren haztapen-koefizienteak zehaztea.

Bestetik, Plan Orokor honen antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea.

Azkenik, proposamen horiek gauzatzeko kostuen finantzaketa-iturriak identifikatzea, baita inbertsio-erantzukizun publikoak edo pribatuak ere.

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

Dokumentu honen helburuak lortzeko, besteak beste, honako premisa orokor hauek hartu dira kontuan:

1.- Plan Orokorraren hirigintza-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa, prozesu jarraitu gisa.

Dokumentu honek Plan Orokorraren antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko beharrezkoak diren aurreikuspenak jasotzen ditu. Proposamen horiek gauzatu ahal izateko, inbertsio publiko eta pribatuak egin behar dira.

Hori bai, plangintza orokorraren baldintzatzaileak kontuan hartuta, lan hori egiteko, aintzat hartu behar da, berariaz, dokumentu honekin eta haren aurreikuspenekin ebaluazio ekonomiko horri hasiera ematen zaiola. Era berean, kontuan izan behar da ebaluazio horrek jarraipena izan beharko duela aurrerago, Plan Orokor honetako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko faseetan. Hori honela zehazten da: plangintza xehatua, urbanizatzeko jarduketa-programak, urbanizazio-obren (edo obra publikoen proiektu baliokideak) eta berdinbanaketan proiektuak, desjabetze-proiektuak, eraikuntza-proiektuak eta abar, horiek garatzeko eta gauzatzeko sustatzen direnak.

Izan ere, hirigintza-proposamenak eta horretarako egin beharreko jarduketak zehaztea prozesu bat den bezala, ebaluazio ekonomikoaren jarraibidea ere prozesu bat da. Horrek zehatzagoa eta zorrotzagoa izan beharko du, arian-arian, dagozkion urbanizazio-obren proiektuak, egikaritze juridiko-urbanistikoko proiektuak (urbanizatzeko jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak, desjabetze-proiektuak, etab.) eta eraikuntza-proiektuak kontuan hartu ahala. Horien guztien informazioa, datuak eta erabakiak ezinbestekoak dira ebaluazio ekonomiko errepikakorra eta mailakatua egiteko.

2.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak eta horien eragina lursailen balorazioan.

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginean (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren, bidez onartua, urriaren 30ekoa) eta Balioespenen Erregelamenduan (2011ko urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartua) ezarritakoarekin bat etorriz, lurren balorazio ekonomikoa zuzenean eta hertsiki baldintzatzen da, bai landa-lurzoruan, bai lurzoru urbanizatuan integratuta daudelako, xedapen horietan horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

Testuinguru horretan, oro har, eta dagozkion salbuespenei kalterik egin gabe, hirigintza-erakigarritasuna lurzoru urbanizatuaren egoeran dauden lursailak baloratzeko erreferentea da, baina ez landa-lurzoruaren egoeran daudenak baloratzeko erreferentea.

Egoera horretan, Ekonomia Azterketa hau eta bere aurreikuspenak hipotesi orokor batetik abiatuta egin eta zehazten dira: indarrean dauden lege-xedapenetan (7/2015 Errege Lege Dekretuaren 21. artikulua, eta abar) ezarritakoaren arabera, eta balorazio ekonomikoa egiteko, planteatutako hirigintza-garapenek eragindako lursailak egoera batean edo bestean daude, soilik egungo egoera materialari erreparatuta, hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri edo lurzoru urbanizaezin gisa duten hirigintza-sailkapena edozein dela ere.

3.- Planteatutako hirigintza-garapenak, horien aurrekariak eta jatorria.

Aurrekariaren eta jatorriaren arabera, jarraian aipatzen diren hirigintza-garapenen bi modalitateak bereiz daitezke, eta bereizi egin behar dira, besteak beste, Plan honetan aurreikusitakoaren artean.

Alde batetik, 2012ko HAPOaren esparruan aurreikusitako garapen berriak. Horiek garapen eta gauzatze fase desberdinetan daude, eta Plan honetan finkatu eta txertatzen dira, kalterik egin gabe, hala badagokio, eragin txikiko doikuntza puntualei. Horien zerrenda, besteak beste, III. idazpuruko 2. atalean eta V. idazpuruan azaltzen da. Kasu horietan guztietan baliozkotu egiten dira sustatu eta onartutako hirigintza-dokumentuak (hirigintza-plangintza, urbanizatzeko jarduketako-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.), bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlanak eta horietan jasotako haztapen-koefizienteak barne, hargatik aipatutako doikuntza puntualak eragotzi gabe.

Bestetik, Plan honetan bertan jatorria duten hirigintza-garapen berriak. Horien zerrenda III. idazpuruko 3. atalean eta V. idazpuruan azaltzen da. Kasu horietan, erabileren haztapen-koefizienteak eta horien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa dokumentu honetan bertan jasotakoak dira, hargatik eragotzi gabe Plan hau gauzatzeko ondorengo faseetan horiek eguneratzea edota osatzea.

4.- Egiakoa eta eraginkorra den kudeaketa publiko eta pribatuaren garrantzia.

Orain arte adierazitakoari gehitu behar zaio, bideragarritasun ekonomikoaren ebaluazioaz gain, Plan Orokorraren hirigintza-proposamenak gauzatzea, gainera, Udala buru duen kudeaketa publikoaren eta pribatuaren gaitasunaren eta eraginkortasunaren arabera izango dela.

III.- ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

1.- Sarrera. Irizpide eta premisa orokorrak.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “56.1.f” artikuluan ezarritakoaren arabera, erabileren haztapen-koefizienteak Plan honetan sartu beharreko antolamendu xehatuko zehaztapenetako bat dira, antolamendu-eskala hori zehazten den kasu guztietan, hargatik eragotzi gabe antolamendu xehatuko planen edota Plan hau garatzeko sustatu beharreko berdinbanaketa-tresnen bidez osatzea edota eguneratzea.

Koefiziente horiek lurzoru urbanizatuaren eragin-balioen arteko lotura ekonomikoa adierazten dute, antolatutako erabilera-tipologia guztietan. Hori dela eta, balio horiek koefizienteak zehazteko erreferentzia ekonomikoa dira. Era berean, balio horien zehaztapenak, besteak beste, honako irizpide orokor hauei erantzuten die:

1.1.- Indarrean dagoen lege-esparrua eta haren aurreikuspenak.

Hona hemen erreferentziatzko lege-esparrua osatzen duten xedapenetako batzuk, bai planteatutako hirigintza-proposamenen balorazio ekonomikoa egiteko, bai, testuinguru horretan, dagozkien haztapen-koefizienteak zehazteko:

- * Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren, urriaren 30ekoa, bidez onartua.
- * Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua, 2011ko urriaren 24koa (1492/2011 Errege Dekretua).
- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, honako hauen ondoriozko aldatetekin: 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena (11/2008 Legea); 17/2008 Legea, abenduaren 23koa, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoa; 2/2014 Legea, urriaren 2koa; Etxebizitzari buruzko Legea, 2015eko ekainaren 18koa (3/2015 Legea).
- * Etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen araudia:
 - 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
 - 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari buruzkoa eta etxebizitza eta lurzoru gaietako finantza-neurriei buruzkoa.
 - Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantza, 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bitartez onartua.
 - 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezio eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa.

Testuinguru horretan, lurzoruak udalerriko hirigintza-eremuetan proiektatutako erabileretarako eraikigarritasunean izango duen eragin-balioa zehazteko, besteak beste, irizpide hauek hartu dira kontuan:

- * Alde batetik, 2011ko urriko Erregelamenduaren 22. artikuluan ezarritako irizpideek (1492/2011 ED) ondorio balioa hondar-metodo estatikoaren arabera finkatzea dakarte; zehazki, formula honen arabera:

LEB: (SB: K) - EK

Formula horren osagaiak, zehazki, honako hauek dira:

- LEB: lurzoruaren eragin-balioa eurotan, aintzat hartutako erabilera bakoitzeko metro karratu bakoitzeko.
- SB: kontuan hartutako erabilera bakoitzeko metro karratuaren salmenta-balioa, amaitutako higiezin-produktua erreferentziatzen hartuta.
- EK: Eraikinaren eraikuntza-kostua.
- K: gastu orokor guztiak haztapen-koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, bai eta higiezinaren sustapen-jardueraren enpresa-irabazi arrunta ere.

Koefiziente horren zehaztapena aipatutako Erregelamenduan ezarritako irizpideen arabera da, eta orokorra 1,40koa da.

Gainera, bertan ezarritakoaren arabera, koefiziente hori gutxienez 1,20ra murriztu daiteke. Hori horrela izan ahal da urbanizazio-egoeran dauden eta higiezinaren dinamika urria duten udalerrietan familia bakarreko etxebizitzak eraikitzen erabiltzen diren lursailen kasuan, gehieneko salmenta-balioak finkatzen dituen babes-araubideari lotutako etxebizitzaren kasuan, eta industria-nabeen edo ustiapen ekonomikoari lotutako beste eraikin batzuen kasuan, gastu orokorren osagaia murriztea justifikatzen duten faktore objektiboak direla-eta, hala nola kalitatea eta eraikuntza-tipologia, bai eta eremuko higiezinaren merkatuaren dinamika txikiagoa ere. Era berean, gehienez ere 1,50ra igo daiteke. Hori gerta daiteke urbanizazio-egoeran dauden lursailetan, baldin eta sustapenarentako badira, hainbat faktore objektiboren arabera; hala nola aparteko kokapena, higiezinaren dinamika handia, eraikuntza-tipologiaren kalitate handia, merkaturatzeko aurreikusitako epea, aurreikus daitekeen arriskua edo sustapenaren beste ezaugarri batzuk, gastu orokorren osagai handiagoa aplikatzea justifikatzen badute.

Testuinguru horretan, eta orain aztergai dugun kasuan, K koefiziente hori aurrerago azalduko ditugun terminoetan finkatzen da.

- * Bestalde, lurzoruak etxebizitza babestuetara eta haien eranskinetara bideratutako eraikigarritasunean duen eragin-balioa ezin da izan kasu bakoitzean ahalik eta handiena baino handiagoa, etxebizitza eta eranskin horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan horri buruz ezarritako parametroen arabera.

Horrela, ekainaren 18ko 3/2015 Legearen, Etxebizitzarenaren, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera, *babes publikoko etxebizitzak sustatzeko lurzoruaren prezioan, ezin dira gainditu dagozkien babes-arauetan bai lurzorurako eta bai urbanizaziorako jarrita dauden gehieneko jasanarazpen-balioak. Lege honetako 21. artikuluan zehaztu diren etxebizitza-mota guztietan bete beharko da arau hau.*

Era berean, horri buruz indarrean dauden aurreikuspen zehatzak babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko 39/2008 Dekretuan, martxoaren 4koan, jasotakoak dira (7. art.), honako hau ezartzen duena:

.

1.- Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara zuzendutako lurzoruen balioa arlo honetan aplikatu daitezkeen legediak ezartzen dituen lurzorua baloratzeko erregelak aplikatzearen ondoriozkoa izango da. Horrenbestez, berdin banatzeko prozesuetan, babes ofizialeko etxebizitzarako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa sustatu beharreko produktu higiezinaren errentagarritasunak haztatuz kalkulatu da. Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak ez ditu inolaz ere muga hauek gaindituko:

- a) Etxebizitzaren eta, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 15.
- b) Etxebizitzaren eta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 20.
- c) prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

1.2.- Hirigintza-garapenen modalitateak, aurrekariaren eta jatorriaren arabera.

Aurrekariaren eta jatorriaren arabera, eta II. idazpuruan adierazitakoaren ildotik, hurrengo 2. eta 3. paragrafoetan aipatutako bi hirigintza-garapen motak bereizi behar dira, erabileren haztapen-koefizienteak zehazteko.

1.3.- Eraikuntza-kostuak.

Eraikuntza-kostuak, oro har eta dagozkien salbuespenei kalterik egin gabe, honako taula honetan azaldutako zenbatekoetan zehazten dira, honako faktore hauek kontuan hartuta:

- * Egikaritze materialaren kostua (EMK). Hori EHAEOn arauen emaitza da, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-arloari buruz lortutako informazioaren emaitza eta abar; kontuan hartuta, hori bai, azken aldi horretan izan den gehikuntza.
- * Kontratataren industria-mozkina eta gastu orokorrak (IM eta GO) (% 19) eta beste gastu batzuk (proiektuaren eta obra-zuzendaritzaren ordainsariak, kalitate-kontrola, segurtasuna eta osasuna, udal-zergak, etab.), multzo osoa % 30ean finkatuz.

1. KOADROA ERAIKUNTZAKO BATEZ BESTEKO KOSTUAK

ERAIKINAREN TIPOLOGIA – ERABILERA	EMB	IM-GO + BESTE GASTU BATZUK (1,34 / 1,30)	GUZTIRA
Sustapen libreko etxebizitza (blokea)	900	306	1.206
Sustapen libreko etxebizitza (bakartua)	1.000	340	1.340
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	750	225	975
Etxebizitza tasatua	800	240	1.040
Hirugarren sektorea (merkataritzakoa...) beheko solairuan	350	119	469
Hirugarren sektoreko eraikina (exentola)	550	187	737
Industrialia	450	153	603
Hornikuntza pribatua	550	187	737
Sestra azpiko eranskina (aparkalekua,	330	99	429

trastelekua...), etxebizitza babestuari lotua, sustapen librekoa, hirugarren sektoreko erabilera...	330	99	429
	330	112,20	442

Oharra: Industria-mozkinari, gastu orokorrei, zergei, tasei, proiektuen ordainsariei eta obren zuzendaritzari lotutako kostuen zenbatekoa sustapen libreko eta babestutako erabileretara bideratutako eraikigarritasunaren egikaritze materialaren kostuaren % 34 eta % 30 da, hurrenez hurren.

1.4.- Lurzoruak etxebizitza babestuetan eta eranskinetan izan dezakeen gehieneko eragin-balioa.

A.- Lurzoru urbanizatuak salmentako babes sozialeko bizitegi-erabilerako eraikigarritasunean (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza -BOE- zaharraren pareko modalitatean) izan dezakeen gehieneko eragin-balioa, etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenen arabera zehaztua, honako hau da:

- * Oinarrizko salmenta prezioa: 1.808,53 €/m²(erabilgarria).
- * Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:
 - Azalera guztira: 100 m² (s)/etxeb.
 - Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,3) 77 m²(erabilgarria)/etxeb.
- * Gehieneko salmenta-balioa: 158.444 €/etxeb.
- * Batez besteko salmenta-balioa: 1.584,44 €/m²(s).
- * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 20): 316,89 €/m²(s).

B.- Honako hau da salgai dagoen araubide autonomikoko etxebizitza tasatuari (ET) lotutako eraikigarritasunaren gaineko lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa. Eta etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenek zehazten dute.

- * Oinarrizko salmenta prezioa: 2.634,03 €/m²(erabilgarria).
- * Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:
 - Azalera guztira: 100 m² (s)/etxeb.
 - Azalera erabilgarria (konbertsio-indizea: 1,3): 77 m²(erabilgarria)/etxeb.
- * Gehieneko salmenta-balioa: 230,765 €/etxeb.
- * Batez besteko salmenta-balioa: 2.307,65 €/m²(s).
- * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (Plan honetan aurreikusitako batez besteko salmenta-balioaren % 25): 576,91 €/m²(s).

C.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak salmentako babes sozialeko etxebizitzari lotutako erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekua...) eraikigarritasunean (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza -BOE- zaharraren pareko modalitatean) izango duen gehieneko eragin-balioa. Etxebizitza-mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenek zehazten dute.

- * Oinarrizko salmenta prezioa: 723,41 €/m²(erabilgarria).
- * Oinarrizko salmenta-prezioa (konbertsio-indizea: 1,20): 602,84 €/m²(s).
- * Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 20): 120,57 €/m²(s).

D.- Honako hau da salgai dagoen araubide autonomikoko etxebizitza tasatuari (ET) lotutako eraikigarritasunaren gaineko lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa. Eta etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenek zehazten dute.

* Oinarrizko salmenta prezioa:	737,53 €/m ² (erabilgarria).
* Oinarrizko salmenta-prezioa (konbertsio-indizea: 1,20):	614,61 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 25):	153,65 €/m ² (s).

E.- Aurreko ataletan azaldutako eragin-balioek, "1.1" atalean aipatutako irizpideen ondoriozkoekin alderatuta, besteak beste, honako iruzkin eta argibide hauek justifikatzen dituzte:

- * Babes sozialeko etxebizitzari (BOE) buruzkoak:
 - Hau da "A" ataleko salmenta-prezioen, "1.3" paragrafoko eraikuntza-kostuen eta 1,26 K koefizientearen ondoriozko eragin-balioa:

$$LEB = [1.584,44 \text{ €/m}^2(\text{s}) / 1,26] - 975 \text{ € m}^2(\text{s}) = 282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}).$$
 - Eragin-balio hori A atalean aipatutakoa baino 34,40 €/m²(s) txikiagoa da.
 - Testuinguru horretan, eta Plan honen xedeetarako, erreferentzia gisa hartzen da 282,49 €/ m² (s-BSE) balioa, bat datorrelako lurzoruaren balorazioa (1492/2011 ED) eta etxebizitza babestuak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin.
- * Etxebizitza babestu tasatuari dagozkionak (autonomikoa):
 - Hau da "B" ataleko salmenta-prezioen, "1.3" ataleko eraikuntza-kostuen eta 1,40ko K koefizientearen ondoriozko eragin-balioa:

$$LEB = [2.307,65 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,40] - 1.040 \text{ € m}^2(\text{s}) = 608,32 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$
 - Eragin-balio hori B atalean aipatutakoa baino 31,41 €/ m²(s) handiagoa da.
 - Testuinguru horretan, eta Plan honen xedeetarako, aipatutako 576,91 €/ m²(s) balioa hartzen da erreferentziatzat, etxebizitza babestua arautzen duten xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenen ondoriozko lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren baliokidea delako, eta ez da justifikatzen eragin handiagoko baliotzat hartzea.
- * Babes sozialeko etxebizitzaren (BOE) eranskinei dagokienez (aparkalekuak eta trastelekuak):
 - Hau da "A" ataleko salmenta-prezioen, "1.3" paragrafoko eraikuntza-kostuen eta 1,26 K koefizientearen ondoriozko eragin-balioa:

$$LEB = [602,84 \text{ €/m}^2(\text{s}) / 1,26] - 429 \text{ € m}^2(\text{s}) = 49,45 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}).$$
 - Eragin-balio hori C atalean aipatutakoa baino 71,12 €/m²(s) txikiagoa da.
 - Testuinguru horretan, eta Plan honen xedeetarako, erreferentzia gisa hartzen da 49,45 €/ m² (s-BSE) balioa, bat datorrelako lurzoruaren balorazioa (1492/2011 ED) eta etxebizitza babestuak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin.
- * Etxebizitza tasatuaren eranskinei dagokienez (aparkalekuak eta trastelekuak):

- Hau da “A” ataleko salmenta-prezioen, “1.3” paragrafoko eraikuntza-kostuen eta 1,26 K koefizientearen ondoriozko eragin-balioa:
$$LEB = [614,62 \text{ €/m}^2(\text{s}) / 1,26] - 429 \text{ € m}^2(\text{s}) = 58,78 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}).$$
- Eragin-balio hori C atalean aipatutakoa baino 94,87 €/m²(s) txikiagoa da.
- Testuinguru horretan, eta Plan honen xedeetarako, erreferentzia gisa hartzen da 58,78 €/ m² (s-BSE) balioa, bat datorrelako lurzoruaren balorazioa (1492/2011 ED) eta etxebizitza babestuak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin.

1.5.- Lurzoruak sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunean duen eragin-balioa.

A.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak bloke edo bizitegi-tipologia komuneko sustapen libreko bizitegi-erabilerako eraikigarritasunean duen eragin-balioa (“a.2”). Honako premisa hauen emaitza da:

- a) Salmenta-balioa.
Merkatuaren analisiak eta, horren barruan, udalerriko zati batzuetan (Kaia kalea 5; Arrantzale kalea; Abaromendi; Dike; eta abar) sustatzen edo gauzatzen ari diren etxebizitzaren salmenta-prezioak kontuan hartzeak justifikatzen du 3.000 €/ m²(s)-ko batez besteko salmenta-balioa zehaztea.
- b) Gastu orokorren haztapen-koefizientea (k); 1,40.
Bat dator indarreko legerian ezarritako koefiziente orokorrarekin, “1.1” atalean azaldutakoarekin.
- c) Eraikuntza-kostuak: 1.206 €/m²(s).
Bat dator “1.3” atalean azaldutakoarekin.
- d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$LEB = [3.000 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,40] - 1.206 \text{ € m}^2(\text{s}) = 936,86 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

B.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak tipologia isolatuko edo dentsitate baxuko sustapen libreko bizitegi-erabilerako eraikigarritasunean duen eragin-balioa (“a.3”). Honako premisa hauen emaitza da:

- a) Salmenta-balioa.
Merkatuaren analisiak justifikatzen du batez beste 2.900 €/ m²(s)-ko salmenta-balioa zehaztea.
- b) Gastu orokorren haztapen-koefizientea (k); 1,40.
Bat dator indarreko legerian ezarritako koefiziente orokorrarekin, “1.1” atalean azaldutakoarekin.
- c) Eraikuntza-kostuak: 1.340,00 €/m²(s).
Bat dator “1.3” atalean azaldutakoarekin.

d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$\text{LEB} = [2.900 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,40] - 1.340 \text{ € m}^2(\text{s}) = 731,43 \text{ €}/\text{m}^2(\text{s}).$$

C.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak bizitegi-eraikineko beheko solairuko hirugarren sektoreko erabilerako (merkataritza) eraikigarritasunean duen eragin-balioa. Honako premisa hauen emaitza da:

a) Merkatuaren analisiak eta, horren barruan, udalerriko zati batzuetan (Kaia kalea 5; Arrantza kalea; Abaromendi; Dike; eta abar) sustatzen edo gauzaten ari diren etxebizitzaren salmenta-prezioak kontuan hartzeak justifikatzen du batez besteko salmenta-balioa 1.300 €/m²(s) izatea.

b) Gastu orokorren haztapan-koefizientea (k); 1,45.

c) Eraikuntza-kostuak: 469,00 €/m²(s).
Bat dator "1.3" atalean azaldutakoarekin.

d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$\text{LEB} = [1.300 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,45] - 469 \text{ € m}^2(\text{s}) = 427,55 \text{ €}/\text{m}^2(\text{s}).$$

D.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak eraikin salbuetsian hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasunean duen eragin-balioa. Honako premisa hauen emaitza da:

a) Merkatuaren analisiak justifikatzen du batez beste 1.500 €/m²(s)-ko salmenta-balioa zehaztea.

b) Gastu orokorren haztapan-koefizientea (k); 1,45.

c) Eraikuntza-kostuak: 737,00 €/m²(s).
Bat dator "1.3" atalean azaldutakoarekin.

d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$\text{LEB} = [1.500 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,45] - 737 \text{ € m}^2(\text{s}) = 297,48 \text{ €}/\text{m}^2(\text{s}).$$

E.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak industria-erabilerako eraikigarritasunean duen eragin-balioa. Honako premisa hauen emaitza da:

a) Merkatuaren analisiak justifikatzen du batez beste 1300 €/m²(s)-ko salmenta-balioa zehaztea.

b) Gastu orokorren haztapan-koefizientea (k); 1,45.

c) Eraikuntza-kostuak: 603,00 €/m²(s).
Bat dator "1.3" atalean azaldutakoarekin.

d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$\text{LEB} = [1.300 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,45] - 603 \text{ € m}^2(\text{s}) = 293,55 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

F.- Lurzoru urbanizatuak ekipamendu pribatuaren erabilerara bideratutako eraikigarritasunean duen eragin-balioa.

Egia esan, ekipamendu pribatuaren erabilera ez da existitzen higiezinaren merkatu pribatuan, ez behintzat hari esleitzeko edo salmentan duen balioa ezagutzeko aukera ematen duen maiztasun edo ohikotasunarekin. Testuinguru horretan, eta aurkitutako lekuko mugatuetatik abiatuta, Plan honetan hori kontuan hartzea planteatzen da, honako parametro hauen arabera:

a) Batez besteko salmenta-balioa: 1.300 €/m²(s).

b) Gastu orokorren haztapen-koefizientea (k); 1,45.

c) Eraikuntza-kostuak: 737,00 €/m²(s).

d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$\text{LEB} = [1.300 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,45] - 737 \text{ € m}^2(\text{s}) = 159,55 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

G.- Honako hau da lurzoru urbanizatuak sustapen libreko erabilera lagungarrietara (aparkalekuak, trastelekuak, etab., normalean sestra azpian daudenak) bideratutako eraikigarritasunaren gainean duen eragin-balioa. Honako premisa hauen emaitza da:

a) Merkatuaren analisiak justifikatzen du batez beste 800 €/m²(s)-ko salmenta-balioa zehaztea.

b) Gastu orokorren haztapen-koefizientea (k); 1,40.

c) Eraikuntza-kostuak: 442,00 €/m²(s).
Bat dator "1.3" atalean azaldutakoarekin.

d) Ondoriozko eragin-balioa:

$$\text{LEB} = [800 \text{ € m}^2(\text{s}) / 1,40] - 442 \text{ € m}^2(\text{s}) = 129,23 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

1.6.- Haztapen-koefizienteak aplikatzea, eguneratzea eta egokitzea.

Horretarako, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 4. paragrafoan azaldutako irizpideak.

2.- 2012ko HAPOaren esparruan zehaztutako eta Plan honetan sartutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak.

Garapen horien zerrenda ondorengo koadroan azaltzen da.

2. KOADROA
2012KO HAPO-REN ESPARRUAN PLANTEATUTAKO ETA PLAN OROKOR HONETAN
SARTUTAKO HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEK ERAGINDAKO
HIRIGINTZA-EREMUEN ETA -AZPI-EREMUEN ZERRENDA.

HIRIGINTZA EREMUA / AZPI-EREMUA
1.1. Kofradia + 13. Dike
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42
3.2. Kaia kalea 5
3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea
8.1. Munto. P.2
17. Botaleku
18. Aizperro

Adierazitakoarekin bat etorriz, hirigintza-garapen horiek izanik, kasu bakoitzean sustatu eta onartutako hirigintza-dokumentuak baliozkotzen dira (hirigintza-plangintza, urbanizatzeko jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.). Eta baita lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak, eraikuntza-kostuak, erabileren haztapen-koefizienteak eta abar ere. Hori dela eta, dokumentu horietara jotzen dugu, besteak beste, koefiziente horiek ezagutzeko.

3.- Plan Orokor honetan bertan zehaztutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak.

Garapen horiek bat datoz honako hirigintza-eremu eta -azpi-eremu hauetan planteatutakoekin:

- * "1.2. Sotoak" + "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpi-eremuek osatutako multzoa.
- * "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpi-eremua.
- * "7.1. Kabi-alay / Uri berri" azpi-eremua.
- * "10.1. Antilla" azpi-eremua.
- * "14.1. Arocena Cerámica" azpi-eremua.
- * "15.1. Anibarko Portua 37" azpi-eremua.

Horietan planteatutako eragin-balioak eta erabileren haztapen-koefizienteak honako 3. koadro honetan azaldutakoak dira. Besteak beste, 1. paragrafoan azaldutakoez gain, honako irizpide hauei erantzuten diete:

- * Adierazitakoaren arabera, eragin-balio horiek bat datoz egindako merkatu-azterketatik eta azterketa hori egiteko identifikatutako lekukoetatik abiatuta zehaztutakoekin.
- * Orioren eta plan honetan planteatutako hirigintza-garapenen ezaugarriek eta baldintzatzaile urbanistikoek, ekonomikoek eta abarrek justifikatzen dute erabileren haztapen-koefizienteen multzo bakarra zehaztea.
- * 1. koefizientea salmentako babes sozialeko etxebizitzaren erabilerarekin lotutako eraikigarritasunari esleitzen zaio (erregimen orokorreko BOErekin pareka daiteke), jarraian azaltzen diren arrazoiak kontuan hartuta. Hori, dagozkion hirigintza-garapenetan ezartzea aurreikusita dagoen edo ez kontuan hartu gabe.

Lehenik eta behin, lurzoru urbanizatuak erabilera horri dagokionez duen eragin-balioa parametro ekonomiko baliagarria da eta izango da bai Plan Orokor honetarako, bai hura garatzeko sustatzen diren antolamendu xehatuko planetarako eta berdinbanaketa-proiektuetarako. Testuinguru horretan, erabilera bera gainerako koefizienteen bereizgarri edo erreferentzia gisa erabiltzeak erraztu egiten du koefiziente horiek Plan horren esparruan modu global eta koordinatuan tratatzea, garatzea eta betearaztea (azken batean, hiriko hiri-ingurune osoan), horien aplikaziotik, eguneratsetik, berregokitzetik eta abarretatik eratorritako eraginaren ebaluazio orokorra barne.

Bigarrenik, etxebizitza-tipologia horren salmenta-prezioa, eta, horren ondorioz, lurzoru urbanizatuak haren gainean duen eragin-balioa ere, aldiaren behin eguneratuko da, eta horrek eragina izan dezake gainerako erabilerei dagokien eragin-balioa eguneratzeari dagokionez. Nolanahi ere, horri dagokionez, kontuan hartu behar dira 4. atalean planteatutako gaiak.

- * 3. Koadroan haztapan-koefizienteak zehazteko kontuan hartutako erabilera-modalitateak bat datoz Plan honetan aurreikusitakoekin.
- * Zenbait kasutan, planteatutako erabilera-koefizienteek eragina dute hirigintza-esparru edo -azpi-eremuetan ere, horietan plangintza berezia edo partziala egitea aurreikusten baita antolamendu xehatua zehazteko. Nolanahi ere, plangintza xehatu horrek koefiziente horiek egoki irizitako baldintzetan eta gorabeherekin aldatu ahal izango ditu.

Planteamendu horren helburua da eragindako hirigintza-garapen guztien ebaluazio ekonomiko globala ahalbidetzea.

Irizpide horien arabera planteatutako haztapan-koefizienteak honako koadro honetan azaldutakoak dira.

3. KOADROA
PLAN HONETAN AURREIKUSITAKO
GARAPEN BERRIETAN ERABILERAK HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA. TIPOLOGIA.	LURZORU URBANIZATUAREN ERAGIN-BALIOA -- €/ m ² (s-BSE)-	ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza soziala (BOE)	282,49	1,00
Etxebizitza tasatua	576,91	2,04
Sustapen libreko etxeb. (a.2)	936,86	3,32
Sustapen libreko etxeb. (a.3)	731,43	2,59
Hirugarren sektoreko merkataritza (beheko solairua)	427,55	1,51
Hirugarren sektorea (eraikin salbuetsita)	297,48	1,05
Industria-erabilerarako	293,55	1,04
Hornikuntza pribatua.	159,55	0,56
Eranskina (etxeb. soziala)	49,45	0,18
Eranskina (etxeb. tasatua)	58,78	0,21
Eranskina (librea)	129,23	0,46

4.- Erabileren haztapan-koefizienteak zehazteko, aplikatzeko eta eguneratzeko irizpideak.

Aurreko ataletan azaldutako irizpideak jarraian azaltzen direnekin osatzen dira, erabileren haztapan-koefizienteak zehaztearekin, aplikatzearekin eta eguneratzearekin lotuta:

- * Adierazitakoaren arabera, 2012ko HAPOaren esparruan zehaztutako eta Plan Orokor honetan sartzen diren hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapan-koefizienteak plan eta dokumentu espezifikoetan ezarritakoak dira (esparru horretan sustatutakoak).
- * Planen antolamendu xehatua zehazteko planak (bereziak eta partzialak) sustatu behar diren hirigintza-eremuei eta -azpi-eremuei dagozkien erabileren haztapan-koefizienteak plan horietan ezarritakoak izango dira. Plan horiek, nolana ere, Plan honetan zehaztutako koefizienteak mantentzea eta aplikatzea erabaki ahal izango dute.
- * Plan honetan ezarritako erabileren haztapan-koefizienteak honela eguneratu edota egokitu ahal izango dira:
 - Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritako irizpideak, hala badagokio, sustatzen diren berdinbanaketa-tresnak (birpartzelazioa) barne.
 - Babestutako etxebizitzaren eta horien eranskinen parametro ekonomikoak (salmenta-prezioak, etab.) aldatzea.

Kasu horretan, aipatutako parametro ekonomikoen ondoriozko lurzoruaren eragin-balioetatik eratorritako erabileren haztapan-koefiziente berriak zehaztuko dira, 1. koefizientearen erreferentzia gisa plan honetan ezarritako lurzoruaren eragin-balioa 235,96 €/m²(s-BSE) mantenduz.

 - Osorik edota partzialki berrikustea eta eguneratzea, higiezinaren merkatuaren bilakaeraren ondoriozko ezaugarrietara eta baldintzatzaileetara egokitzeko, betiere Udalak komenigarritzat jotzen badu.

IV.- PROIEKTU ETA JARDUKETA BEREZIAK ETA HORIEN BALORAZIO EKONOMIKOA.

1.- Sarrera.

Adierazitakoaren arabera, dokumentu honen ebaluazio ekonomikoa, funtsean, udalerrriaren egiturazko antolamendua arautzeko proposamenetan oinarritzen da. Horien barruan, eta bereziki, hiriko sistema orokorren sarea arautzeko proposamenetan, bai eta bizitegi-garapen berrietan, jarduera ekonomikoetan eta abarretan ere.

Testuinguru horretan, proiektu eta jarduketa bereziak idazpuru honetako hurrengo ataletan ebaluatzen dira. Eta hirigintza-garapen berriak hurrengo idazpuruan.

2.- Proiektu bereziak eta horien balorazioa.

2,1.- Bide-sarea.

Orioko saihezbidea deritzona gauzatzeko proposamenak, hau da, Orioko itsasadarrarekiko zubi desbideratua eraikitzea Añibarko Portuaren (eskuinaldea) eta Motondoren (ezkerraldea) artean, N-634 errepidearen igarobideek erdigunea zeharkatzea saihesteko, arreta berezia merezi du.

Saihezbide hori guztia, zubia barne, egitea eta ordaintzea Gipuzkoako Foru Aldundiaren ardura da. Gutxi gorabehera 30.000.000 euroko kostua izango du. Ahalik eta azkarren egin beharko litzateke.

Aurreko proposamenari gehitu behar zaio Erribera kalea handitzearekin zerikusia duena, harik eta Arrantzale kalea, Hondartza bidea, Estropalari kalea eta Eusko Gudarien kalea lotzeko biribilgunearekin bat egin arte, ingurune horretako bide-sarearen konfigurazioa osatu eta amaitzeko planteatua.

2.2.- Oinezkoentzako eta bizikletentzako sareak.

Oinezkoen eta bizikleten sarea gauzatzeko prozesuari jarraipena ematea aurreikusten da, eta bi moduak bateragarri egitea Antilla hondartzaren eta Anibarko Portuaren artean proiektatzen den sare orokor batean, erdialdetik eta hirigune historikotik igarota.

Oinezkoentzako sare hori, zehazki eta besteak beste, bi proposamen hauekin osatzen da. Alde batetik, AP-8 autobidearen gainetik aurreikusitako pasabidea, Donejakue Bidearen trazadura jarraitua eta itxurazkoa berreskuratzeko, autobide hori eraikitzeak eten edota kaltetu egin baitzuen. Bestetik, itsasadarraren bi ertzak lotzeko oinezkoentzako pasabidea, AP-8 autobideko biaduktutik *zintzilik*, kirol-portuaren ingurua eta Txurruka eremua lotuko dituen.

Sare horrek zerbitzu egokia ematen dio hirialdeari, planteatutako garapen berriak barne.

Era berean, sare hori behar bezala txertatzen da izapidetze-prozesuan dagoen Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialean aurreikusten den udalez gaindiko sare-sisteman. Plan horretan, Donostia eta Mutriku lotuko dituen sarea proiektatzen da, Oriotik igarota.

Obrak egiteko eta ordaintzeko erantzukizunak, funtsean, honako hauek dira:

Lehenik eta behin, udalaz gaindiko ikuspegi sektorialetatik planteatutako edo justifikatutako proposamenak gauzatea eta ordaintzea Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko erantzukizuntzat hartu behar da, Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala gauzatzearen ondorioz. Kasu horretan, Donostia-Mutriku bidean, Orio parean, 2.460 m² inguruko sare lineala egingo da eta gutxi gorabehera 1.500.000 euroko kostua izango du. Ildo beretik, AP-8 autobidearen gainetik aurreikusitako pasabidea aipatu behar da, Donejakue bidearen trazadura jarraitua eta itxurazkoa berreskuratzeko. Halaber, Foru Aldundiari dagokio hura ordaindu eta gauzatzeko erantzukizuna, une honetan bide horren trazadura arrazionala etenda edo aldatuta baitago, AP-8 autobidearen egikaritzearekin eta existentziarekin lotutako arrazoiengatik (Foru Aldundiaren bide-sarearen parte da).

Bigarrenik, udal-bizikleta sarearen dimentsionamendu lineala (aurrekoaren osagarria) 3.930 m² ingurukoa da. Sare hori proiektatutako hirigintza-garapen berrietan integratzen den edo integratu behar den tarteetan, haien berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar dira egikaritzea eta ordaintzea. Ziurtzat jotzen da garapen horien urbanizazio-kostuetan sartuta dagoela, eta horiek egin ahala gauzatuko dela haren obra.

Era berean, aurreko garapenei lotuta ez dagoen eta udalaz gaindiko planteamendu sektorialeki lotuta ez dagoen udal-sarea hobetzeko eta osatzeko zatietan, horiek gauzatzea eta ordaintzea Udalaren berezko erantzukizuntzat hartu behar da. Testuinguru horretan, gutxi gorabehera 200.000 euroko udal-inbertsioa aurreikusten da.

Hirugarrenik, proposamen jakin batzuk gauzatzeak justifikatzen du hainbat administraziok parte hartzea eta lankidetzan aritzea proposamen horiek gauzatzean eta ordaintzean. Adibidez, itsasadarraren bi ertzak lotzeko oinezkoentzako pasabidea, AP-8 autobideko biaduktutik *zintzilik* dagoena, kirol-portuaren ingurua eta Txurruka eremua lotuko dituen. Bere helburuen konplexutasunak eta osagarritasunak justifikatzen du zeregin horretan Udalak, Foru Aldundiak, Eusko Jaurlaritzak (Portuak) eta Estatuko Administrazioak (Kostaldeak) egoki zenbatetsitako baldintzetan esku hartzea. Kontrata bakoitzeko (BEZik gabe) 7.000.000 euro inguruko kostua izango du.

2.3.- Garraio publikoa.

Garraio publikoa sustatzearen eta horri lotutako jasangarritasun-helburuak lortzearen ondorioz, Euskotrenen trenbide-sarearen geltokia birmoldatzea eta sare hori bikoiztea sustatu da, dagoeneko eginda baitaude.

Ez da aurreikusten garraio publikoa helburu duen bestelako hirigintza-jarduerarik; hala ere, sektoreka, horrelako inbertsioren bat egin ahal izango da autobus-geltokiak hobetzeko edo eskualdeko autobus-sarearen eta geltoki berriko trenbide-sarearen arteko intermodalitate-neurriren bat aurreikusteko.

Kasu honetan egin beharreko jarduketan kostu ekonomikoa helburu horretarako sustatu beharreko proiektu espezifikoaren emaitza izango da, eta dagozkion inbertsioak beharko ditu, batez ere publikoak, baina pribatuak baztertu gabe. Aipatutako gaietan eskumena duten administrazioek ordaindu eta finantzatzeko dute, eta ez dira Orioko Arau Subsidiarioetako ekintza espezifikotzat hartuko.

3.- **Espazio libre orokorrak.**

Antillako eta Oribarzarko hondartzak (guztira 61.303 m²-ko azalera) eta Lisarbeko parkea (9403 m²), Igeldoko bidearen ondoan dagoena, finkatu dira, lurzoru urbanizaezinean dauden udalerriko espazio libreen sistema orokorreko elementu gisa. Eremu horietan ez da esku-hartzea eta inbertsio berririk aurreikusten, espazio horiek mantentzeko jarduerak alde batera utzi gabe.

Bestalde, hiri-espazio libreetarako sistema orokor antolatua honako koadro honetan jasotako espazioek osatzen dute.

4. KOADROA.
ESPazio LIBRE OROKORREN ZERRENDA (SO) ORDENATUTA.

HIRIGINTZA ESPARRUA	AZALERA -m ² (s)-			
	ILJPn dago	ILJPn proposatua	Gainerakoa	Guztira
1. Hirigune historikoa		-		
2. Mutiozabal				
3. Hiri-zabalgunea		842		842
4. Aita Lertxundi				
5. Aramendi Toki-Alai	1.770			1.770
6. Erribera	321		5.238	5.559
7. Bikamiota			1.831	1.831
8. Munto	2.167		3.775	5.942
9. Azkue	2.426		3.257	5.683
10. Hondartza	24		38.750	38.774
11. Kaia				
12. Txurruka	13.977		3.974	17.951
13. Dike	3.640			3.640
14. Arocena	603	1.217	573	2.393
15. Anibarko Portua	1.329		9.523	10.852
16. Ortzaika		1.024	1.958	2.982
17. Botaleku				
18. Aizperro				
GUZTIRA	26.257	3.083	68.879	98.219

Espazio libre horiek jabari eta erabilera publikoak dira, edo, bestela, dagozkien hirigintza-garapenekin duten loturaren eta egungo jabeen testuinguru horretan dagoen eraikigarritasuna esleitzearen emaitza izango dira. Horren kostua, beraz, kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio-proiektuei dagoen kostu orokorrean sartzen da, eta egikaritzeko dauden espazio libreen urbanizazio-obrak egikaritzea eta ordaintzea proiektatzen diren jardueren sustatzaileen erantzukizuna da. Era berean, horiek gauzatzeko aurreikusitako epeak dagozkien eremuak garatzeko aurreikusitakoei egokituko zaizkie.

Hori bai, aurreko koadroan azaldutakoaren arabera, espazio libre batzuen titulartasuna Estatuko Administrazioarena da eta izango da. Hala gertatzen da, zehazki, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan (ILJP) kokatutako 29.340 m²-etan. Horiek guztiak kostalderi buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzen mende daude, udalak espazio libre gisa erabiltzeko gaikuntza-titulua eskatu eta lortzeari buruzkoak barne. Gainerako 68.879 m², berriz, Orioko Udalarenak dira edo izango dira.

4.- Hornikuntza orokor publikoak.

Oro har, egungo ekipamendu-sistema orokorreko zuzkidurak finkatzen dira, eta Administrazioari dagokio ekipamendu horiek mantentzeko, birmoldatzeko, hobetzeko edota handitzeko obrak gauzatzeko. Horrela, egun dauden irakaskuntza-, kirol- eta administrazio-ekipamenduak (udaletxea) eta kultura-ekipamenduak (kultura-etxea) finkatzen dira.

Era berean, hilerria finkatu egin da, eta hura handitzea proposatu da, baita haren zerbitzurako aparkaleku bat egitea ere. Handitzeko esku-hartze horren kostua 35.000 eurotan ebaluatzen da lurzorua kudeaketarako eta 930.000 eurotan dagozkion obrak egiteko, eta dagozkion inbertsioa Orioko Udalaren kontura egotea aurreikusten da.

5.- Itsasadarreko portua.

Gaur egungo instalazioak finkatzen dira, arlo horretan eskumena duen administrazioak zehazten duen moduan hobetzeari eta osatzeari kalterik egin gabe.

6.- Zerbitzu orokorren azpiegiturak.

Bi esku-hartze zehatz planteatzen dira, bata ur-horniketako sareari buruzkoa eta bestea saneamendu-sareari buruzkoa.

Ur-horniketako sarean, Katxiñako deposituak kota altuago batera eramatea aurreikusten da. Horretarako, beharrezkoa da behar den lurzorua lortzea, bai eta dagozkion obrak egiteari ekitea ere. Arau horiek indarrean egongo diren lehen laurtekoan, 1.750.000 euroko inbertsio orokorra egingo dela aurreikusi da, eta zenbateko hori, sektore-eskumena duenez, Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio finantzatzea.

Saneamendu-sarean, itsasadarraren pareko biltzaile bat egitea aurreikusten da. Inbertsio hori bat dator egin beharreko garapen berrien berezko urbanizazio-karga batekin eta, ondorioz, horietako bakoitzaren urbanizazio-kargetan txertatzen da; aldi berean, egikaritzea eremu bakoitzaren egikaritze-epeetara egokituko da.

Jarraian azalduko den salbuespenarekin, arlo horretan egin behar diren gainerako esku-hartzeak ez dira oro har esanguratsuak, edo bereziak ez diren bitarteko eta kostuekin ekin dakieke. Era berean, modu normalean txertatzen dira lurraldean esku-hartzeko jarraibideetan, bai zerbitzuak kudeatzen dituzten konpainien aurrekontuetan, bai inbertsio publiko edo pribatutik.

Halaber, salbuespen hori egungo azpiegitura elektrikoaren nahikotasunarekin edo urritasunarekin lotuta dago. Galdera horri erantzunez, lehenik eta behin adierazi behar da, dagozkion osagarriak eta handitzeak alde batera utzi gabe, egungo azpiegiturek baldintza egokiak dituztela Plan Orokorrean proiektatutako garapen berriei erantzuteko, bai eta lehendik daudenei eta finkatutakoei ere.

V.- HIRIGINTZA-GARAPEN GARRANTZITSUENAK GAUZATZEA ETA HORIEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA.

1.- Planteatutako hirigintza-garapenak zerrendatzea.

Zehazki, eta besteak beste, honako eremu eta azpi-eremu hauetan planteatutako hirigintza-garapenak dira:

- * "1.1. Kofradia" azpi-eremuek osatutako multzoa + "13. Dike" eremua.
- * "1.2. Sotoak" azpi-eremuek osatutako multzoa + "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- * "1 Hirigune historikoa" eremuaren gainerakoa.
- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpi-eremua.

- * “3.2. Kaia kalea 5” azpi-eremua.
- * “3.3. Arrantzale kalea 1. orubea” azpi-eremua.
- * “6.1. Erribera kalearen luzapena” azpi-eremua.
- * “7.1. Kabi-alay / Uri berri” azpi-eremua.
- * “8.1. Munto. P.2” azpi-eremua.
- * “10.1. Antilla” azpi-eremua.
- * “14.1. Arocena Cerámica” azpi-eremua.
- * “15.1. Anibarko Portua 37” azpi-eremua.
- * “17 Botaleku” azpi-eremua.
- * “18 Aizperro” azpi-eremua.

2.- Urbanizazio-kargak zehazteko premisa orokorrak.

Dokumentu honen esparruan, besteak beste, irizpide orokor hauei erantzuten die:

- A.- Plangintza xehatua egitea aurreikusten den kasuetan, plangintza xehatu horrek zehaztu beharko ditu, behar bezalako doitasunez, ondoriozko urbanizazio-kargak.

Kasu horietan, Plan Orokor honek plangintza xehatu horren eraginpeko hirigintza-garapenen zenbatespen bat azaltzen eta aurreratzen du.

- B.- Urbanizazio-obrak.

Une honetan, kostuak zehazteko, besteak beste, parametro orokor hauek hartu dira kontuan:

- * Urbanizatu beharreko lursailak eta espazioak, dagozkien zerbitzuak barne (BEZik gabe): Urbanizatu beharreko 200 €/m²-ko lurzorua.
Kostu hori urbanizazio berria egiteko kostuari dagokio. Hori dela eta, beharantz doitzen da lehendik dagoena birmoldatzea/egokitzea planteatzen den kasuetan.
- * Urbanizazio “berde-bigunaren” xede diren lursailak eta espazioak, dagozkien zerbitzuak barne (BEZik gabe): Urbanizatu beharreko 100 €/m²-ko lurzorua.
Kostu hori urbanizazio berria egiteko kostuari dagokio. Hori dela eta, beharantz doitzen da honako kasu hauetan: lehendik dagoena birmoldatzea/egokitzea; lorategiak jartzea edota mendi-hegalean berdeguneak mantentzea; eta abar.

- C.- Lehendik dauden eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren etxebizitzetzi, jardueri eta eraikinei dagozkien kalte-ordainak.

Planteatutako hirigintza-garapenak gauzatzearen esparruan, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldatzeko eskubideei erantzun behar bazaie ere, bai eta Plan honetako proposamenak gauzatzearen esparruan horri buruz zehazten diren erabaki zehatz eta behin betikoei ere, une honetan kalte-ordainen zehaztapenak, besteak beste, honako parametro hauei erantzuten die:

- * Eraitsi beharreko etxebizitzetzi dagozkien kalte-ordainak: 650 €/m²(s).
Balio hori bat dator lehendik dauden etxebizitzekin, okupatuta daudenekin eta proposatutako antolamenduarekin bateraezinak direnekin. Okupatuta ez dauden

kasuetan, balioa beherantz doitzen da, eraikuntzaren antzintasunaren eta kontserbazio-egoeraren arabera.

- * Jarduera ekonomikoetarako eraikuntzei eta lokalei dagozkien kalte-ordainak, horiek barne, 100 € eta 400 €/m²(s) bitarteko tarte batean finkatzen dira, honako faktore hauek kontuan hartuta: eraikuntzaren antzintasuna eta mantentze-egoera; jarduera ekonomikorik dagoen ala ez; eta abar. Beraz, eraikuntzaren antzintasunak, jarduerarik ez egoteari gehituta, haren balioa murriztea justifikatzen du.

Tarte hori, zenbaitetan, beherantz doitzen da, kasu jakin batzuetan dauden baldintza bereziak kontuan hartuta.

Era berean, ez da inolako kalte-ordainik zehazten honako kasu hauetarako: eragindako eraikinek indarreko lege-xedapenetan (1492/2011 ED) ezarritako gehieneko balio-bizitza izatea; eraikin horiek ez izatea aurreko irizpidea berriz aztertzea justifikatzen duten eraberritze- eta birgaitze-jarduketan xede; edo eraikin horiek hutsik egotea edo jarduerarako ez izatea.

D.- Ordainsari profesionalak eta bestelako gastuak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen, ekainaren 30ekoa, 147. artikuluan xedatutakoari jarraiki, urbanizazio-kargatzat hartu dira, halaber, hirigintza-proiektuak eta -dokumentuak idazteari dagozkion gastuak, dagozkien hirigintza-garapenei urbanizazio-karga gisa jasanarazi beharrekoak.

Hori zehazteko, zenbatespen-zifrak hartu dira kontuan; alde batetik, proposamenen eta nahitaezko hirigintza-izapidea osatzeko eskatzen diren dokumentuen garapen-maila, eta, bestetik, aztertutako eremuen eta azpi-eremuen ezaugarri fisikoak eta dimentsioak.

Gainera, aurreko kostuak planteatutako jarduketan kudeaketarekin lotutakoekin osatzen dira, eta horiek, 2006 Legearen 150. artikuluan ezarritakoaren arabera, kasu bakoitzean urbanizazio-obren kostuaren % 8an kuantifikatzen dira.

- E.- Urbanizazio-kargek planteatutako garapenetan izango duten eragina zehazteko edo ebaluatzeko, sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu osoaren hondar-balioa hartuko da erreferentzia orokor gisa, kasu bakoitzean eragindako lursailen jabeei dagokiena (bai lehendik zegoena, bai berria edo gehikuntzakoa, salbu eta berriaz adierazten denean gehikuntza-eraikigarritasuna soilik hartzen dela erreferentziazat). Aurrekoaren salbuespen gisa, Udalari legezko lagapen gisa dagokion eraikigarritasunari dagozkion salbuespenak daude, baita erabilera lagungarrietara bideratutako eraikigarritasuna ere (aparkalekua...), testuinguru horretan aintzat hartzen ez direnak.

Plan honetako proposamenak garatu eta gauzatzeko hurrengo faseetan, gai horiek guztiak eta horien eraginak zehaztu eta ebaluatu beharko dira.

- F.- Era berean, kutsatutako lurzoruak berreskuratzeko eta egokitzeko gastuak ez dira kontuan hartzen, 2/2006 Legearen 147. artikuluan adierazitakoaren arabera ez baitira urbanizazio-kargatzat hartzen, eta kutsadura eragiten duten pertsona fisikoek edo juridikoek ordaindu behar baitituzte.

- G.- Beste gai batzuk.

Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasuna zehazte aldera, aurreko hirigintza-kargak hirigintza-estandarrak (123/2012 Dekretuaren 6. artikulua eta abar) betetzeko beharrezkoak diren tokiko zuzkiduren kostu ekonomikoa kontuan hartuta edo zehaztuta osatuko dira. Hori gertatuko da baldin eta zuzkidura-betebehar horiek ez badira betetzen dagokion eremuan edo azpi-eremuan duten antolamendu materialaren bidez, eta haien balio ekonomikoa ordainduta bete behar badira.

3.- 2012ko HAPOaren esparruan planteatutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-garapen berrien bideragarritasuna aztertzea.

Garapen horiek, zehazki, honako eremu eta azpi-eremu hauetan planteatzen dira:

- * "1.1. Kofradia" azpi-eremua + "13. Dike" eremua.
- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpi-eremua.
- * 3.2. Kaia kalea 5.
- * 3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea (parte bat).
- * 8.1. Munto. P.2.
- * 17. Botaleku.
- * 18. Aizperro.

Garapen horiek guztiak gauzatze-fase desberdinetan daude. Plan honek horiek guztiak finkatu egiten ditu, 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritako baldintzetan, bai eta kasu bakoitzean sustatutako hirigintza- eta egikaritze-proiektuetan ere, bideragarritasuna justifikatzearekin lotutakoak barne. Horregatik, proiektu horietan horri buruz azaldutakoari lotzen gatzazkio.

Nolanahi ere, gogoan izan behar dira une honetan "1.1. Kofradia" azpi-eremuan eta "13. Dike" eremuan aurreikusitako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoarekin lotutako zenbatespenak, "Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntualean" planteatutakoak. Dike-Kofradia eremu etena, behin betiko onartzeke dagoena. Zehazki, honako hauek dira:

- * Urbanizazio-kargen kostu ekonomikoaren zenbatespena:
 - Urbanizazio-obrak (eraispentak barne): 2.455.000 €.
 - Udalari laga beharreko ekipamenduak eraikitzeak, hirigintza-estandarrak betez: 1.769.858 €.
 - Kalte-ordainak (eraikinak, ostatu emateak, lekualdaketak...): 1.275.000 €.
 - Bestelako kargak (dokumentuak egitea, kudeaketa-gastuak, etab.): 396.508 €.
 - Guztira: 5.896.366 €.
- * Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:
 - Lurzoru urbanizatuak erabilera nagusirako eraikigarritasunean (BSE-BOE) duen eragin-balioa: 290,29 €/m²(t)
 - Ondoriozko eraikigarritasun haztatua:
 - . Eragindako lurren jabeei dagokiena (% 85): 58.266,86 m²(t-BSE).
 - . Udalari dagokiona (legezko lagapena – % 15): 10.282,39 m²(t-BSE).
 - . Guztira: 68.549,25 m²(t-BSE).

- Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$$290,29 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 58.266,86 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 16.914.286,79 \text{ €}.$$
- Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa, urbanizazio-kargen kostua kenduta:

$$16.914.286,79 \text{ €} - 5.896.366 \text{ €} = 11.017.920,79 \text{ €}.$$
- Ondoriozko lurzoruaren balioa honako hau da:

$$11.017.920,79 \text{ €} : 20.962 \text{ m}^2 = 525,61 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Aipatutako 20.962 m² horiek bat datoz Kofradia azpi-eremuko eta Dike eremuko lursail guztien azalerarekin. Lursail horietako batzuk aurreikusitako eraikigarritasunaren banaketaren ondorioetarako konputagarriak ez direnez edo izango direnez, konputagarrien azalera aipatutakoa baino txikiagoa izango da. Hori dela eta, ondoriozko lurzoruaren balioa, berez, aipatutakoa baino handiagoa izango da.

Horrek guztiak Kofradia + Diken aurreikusitako hirigintza-garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen du.

4.- Plan Orokor honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrien bideragarritasuna aztertzea.

Garapen horiek ondorengo ataletan aipatzen dira, eta horietan ere bideragarritasun ekonomikoa justifikatzen da:

1.- "1.2. Sotoak" + "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpi-eremuek osatutako multzoa.

Multzo horretan sustatu beharreko Hiri-Antolamenduko Plan Bereziak, bere antolamendu xehatua zehazteko, gainera, behar bezalako doitasunez ebaluatu eta justifikatu beharko du bertan planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa.

Une honetan, Plan Orokor honetan, antolamendu xehatu hori (eta antolamendu horretatik eratorritako datu eta informazio garrantzitsuak) ez edukitzeak eragindako gabeziak kontuan hartuta, planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioak honako kontsiderazio hauek justifikatzen ditu:

A.- Urbanizazio- eta eraikuntza-kargen kostu ekonomikoaren zenbatespena:

- a) Urbanizazio-kargak:
 - * Urbanizazio-lanen kostua: 224.000 €.
Egin beharreko urbanizazio-obrak mugatutzat joko dira, eta "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpi-eremuan soilik eragingo dute.
 - * Lehendik dauden eraikinei dagozkien kalte-ordainak: 103.950 €.
Kalte-ordain hori "1.2 Sotoak" azpi-eremuan kokatutako eraikinei dagokie. Era berean, ez da inolako kalte-ordainik estimatzen "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpi-eremuko eraikuntzarako, hiru arrazoi hauengatik: industria-eraikinetarako indarrean dagoen legerian (1492/2011 ED) ezarritako 35 urteko gehieneko bidezta baliagarria igaro izana; aurreko irizpidea berriz aztertzea justifikatzen duten

eraberritze- eta mantentze-lanen xede ez izatea; hutsik egotea edo jarduerarako ez izatea.

- * Dokumentuak egiteko eta kudeatzeko kostuak: 97.020 €.
- b) Lehendik dagoen eraikina eraistearen kostua (Aita Lertxundi 48-50): 654.880 €. Kostu horren zenbatekoa, besteak beste, egungo eraikuntzak zuntz-zementua duela kontuan hartzeari dagokio, eta, hori dela eta, eraispena horrek eskatzen dituen baldintzetan egin beharko da.
- c) Guztira: 1.080.750 €.

B.- Antolamendu materialaren bidez, tokiko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebehar guztiak lurralde-multzo horren barruan beteko direla uste da.

C.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:

- a) Erabileren haztapen-koefizienteak eta sestra gaineko ondoriozko eraikigarritasun haztatua honako koadro honetan azaltzen dira:

5. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
Bizitegiatarako (BSE)	1,00	1.000	1.000
Bizitegiatarako (tasatua)	2,04	1.000	2.042
TBE-a.2 bizitegia.	3,32	3.000	9.849
Hirugarren sektorekoa – merkataritzakoa (BS)	1,51	300	454
GUZTIRA	---	5.300	13.446

- b) Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua:
 - * Sestra gainean dagoen hirigintza-eraikigarritasuna 7.629m²(s)-koa da, industria-erabilerarako.
 - * III. idazpuruan azaldutakoaren arabera, industria-erabilerarako aurreikusitako haztapen-koefizientea 1,04 da.
 - * Egungo eraikigarritasun haztatua honela kalkulatzen da:

$$[693 \text{ m}^2(\text{s}) + 6.936 \text{ m}^2(\text{s})] \times 1,04 = 7.928 \text{ m}^2(\text{s-bse}).$$
- c) Ondoriozko sestra gaineko eraikigarritasun haztatuaren banaketa:
 - * Lehendik dagoen eraikigarritasun haztatu guztia eragindako lursailen jabeei dagokie.
 - * Eraikigarritasun haztatu berria edo handitzekoa 5.518 m²(s-bse) [13.446 - 7.928]-koa da. Irizpide hauen arabera banatzen da:
 - Eragindako lurren jabeei dagokiena (% 85): 4.690 m²(s-BSE).
 - Udalari dagokiona (legezko lagapena – % 15): 828 m²(s-BSE).
 - * Eragindako lursailen jabeei dagokien guztizko eraikigarritasun haztatua: 12.618 m²(s-BSE).

- d) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 12.618 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 3.564.428 \text{ €}.$$

- e) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa, urbanizazio-kargen kostua izan ezik:

$$3.564.428 \text{ €} - 1.080.750 \text{ €} = 2.483.678 \text{ €}.$$

- f) Ondoriozko lurzoruaren balioa honako hau da:

$$2.483.678 \text{ €} : 4.622 \text{ m}^2 = 537 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Aipatutako 4.622 m² horiek bat datoz "1.2 Sotoak" (298 m²) azpi-eremukoko eta "2.1 Aita Lertxundi 48-50" (4.324 m²) azpi-eremukoko lursailen azalera osoaren baturarekin .

D.- Eraikuntza- eta urbanizazio-kostuen arteko proportzioa honako hau da:

- a) "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpi-eremuan aurreikusitako eraikinak egiteko kostuak honela kalkulatu dira:

- * Bizitegi-eraikuntza -BOE [975 €/m²(s) x 1.000 m²(s)]: 3.545.640 €.
- * Bizitegi-eraikuntza -Tasatua [1.040 €/m²(s) x 1.000 m²(s)]: 3.545.640 €.
- * Bizitegi-eraikuntza [1.206 €/m²(s) x 3.000 m²(s)]: 3.545.640 €.
- * Hirugarren sektoreko lokala [469 €/m²(s) x 300 m²(s)]: 140.700 €.
- * Aparkalekua-BSE [429 €/m²(s) x 300 m²(s)]: 464.100 €.
- * Aparkalekua-Etxeb. tasatua [429 €/m²(s) x 300 m²(s)]: 464.100 €.
- * Aparkalekua-TBE [442,20 €/m²(s) x 1.350 m²(s)]: 464.100 €.
- * Guztira: 6.628.070 €.

Aparkalekuei lotutako guztizko eraikigarritasuna 1.950 €/m²(s)-koa da. Estandar gisa hau hartzen da kontuan: plaza 1/babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko, plaza 1/etxebizitza tasatu bakoitzeko eta 1,5 plaza/sustapen libreko etxebizitza bakoitzeko. Gainera, aurreikuspen horiek beste hauekin lotuta daude: etxebizitzaren batez besteko azalera 100 m²(s)-koa da; aparkalekua autoentzako erabiltzen da; plaza bakoitzerako batez besteko azalera 30 m²(s) da.

- b) Urbanizazio-obren kostua (224.000 €) aurreikusitako eraikinak egiteko kostuaren % 3,38 da.

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

2.- "3.3 Arrantzale kalea 1. orubea" azpi-eremua.

Planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasunaren balorazioa parametro hauei dagokie:

A.- Ez da urbanizazio-kargarik aurreikusten.

B.- Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 771 m²(s)-koa da. Aurreikusten da 231 m²(s) gehiago izango direla, guztira 1.002 m²(s) osatu arte.

Guztizko horri dagokionez, egungo eraikigarritasuna eta hazkundearena % 76,95 eta % 23,05 dira, hurrenez hurren.

- C.- Azpi-eremuaren azalera, guztira, 402 m²-koa da. Guztizko horren gainean, adierazitako ehunekoak erreferentziatzat hartuta, egungo hirigintza-eraikigarritasunari eta gehikuntzari lotutako azalera 309 m² eta 93 m² dira, hurrenez hurren.
- D.- Tokiko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko, 14 m²(s) eta 46 m²(s) edo (s)-ko balio ekonomikoa antolatu edota ordaindu behar da, tokiko espazio libreetarako eta beste zuzkidura publiko batzuetarako, hurrenez hurren. Antolamenduaren bideraezintasuna dela eta, azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.
- E.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:
- a) Erabileren haztapen-koefizienteak eta eraikigarritasun haztatu berria edo sestra gainetik ateratzen den gehikuntzako koefizientea honako taula honetan azaltzen dira:

6. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
Bizitegiarako (BSE)	1,00	---	0
Hirugarren sektorekoa-merkataritzakoa (BS)	1,51	231	350
GUZTIRA	---	231	350

- b) Eraikigarritasun haztatuaren banaketa sestra gainean, ondorezko areagotzearen arabera:
- * Eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasun haztatu (% 85): 297 m²(s-BSE).
 - * Udalari dagokion eraikigarritasun haztatu (legezko lagapena - % 15): 52 m²(s-BSE).
- c) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketan hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):
- $$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 297 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 83.950 \text{ €}.$$
- F.- Tokiko zuzkidura-betebeharren balio ekonomikoaren zenbatespena (tokiko espazio libreak):
- a) 123/2012 Dekretuan (5. eta 7. artikulua) ezarritakoaren arabera, zuzkidura-lursail horien balioa *dagokion (...) jarduketa-eremuko lurzoruaren balioaren arabera* izango da.
- b) Kontuan hartu beharreko lursailen azalera:
- * Azpi-eremuko lursail konputagarriak: 93 m²(s)
 - * Behar diren tokiko zuzkiduren azalera:

- Tokiko espazio libreak: 14 m².
- Beste zuzkidura publiko batzuk: 46 m²(s)
- * Guztira: 153 m².
- c) Aurreikusitako diru-sarrera ekonomikoen zenbatekoa: 83.950 €.
- d) Eragindako lurren batez besteko balio ekonomikoa [83.950 €: 153 m²]: 548,69 €/m²(s).
- e) Tokiko zuzkidura-betebehar hori betetzeko, diru bidez ordaindu beharreko zenbatekoa
548,69 €/m²(s) x 60 m² = 32.025 €.

G.- Tokiko zuzkiduren balio ekonomikoa kendu ondoren, lortutako onura ekonomikoak 51 925 eurokoak dira [83.950 €- 32.025 €].

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

3.- “3.4 Arrantzale kalea 2. orubea” azpi-eremua.

Planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasunaren balorazioa parametro hauei dagokie:

- A.- Ez da urbanizazio-kargarik aurreikusten.
- B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna 1.083 m²(s)-koa da. Hori guztia berria edo handiagoa da.
- C.- Azpi-eremuaren azalera, guztira, 222 m²-koa da.
- D.- Tokiko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko, 33 m²(s) eta 217 m²(s) edo (s)-ko balio ekonomikoa antolatu edota ordaindu behar da, tokiko espazio libreetarako eta beste zuzkidura publiko batzuetarako, hurrenez hurren.
Antolamenduaren bideraezintasuna dela eta, azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.
- E.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:
 - a) Erabileren haztapen-koefizienteak eta eraikigarritasun haztatu berria edo sestra gainetik ateratzen den gehikuntzako koefizientea honako taula honetan azaltzen dira:

7. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
Bizitegiatarako (BSE)	1,00	---	0
Sustapen libreko etxeb. (a.2)	2,59	861	3.149
Hirugarren sektorekoa-merkataritzakoa (BS)	1,51	222	
GUZTIRA	---	1.083	3.191

b) Eraikigarritasun haztatuaren banaketa sestra gainean, ondorezko areagotzearen arabera:

- * Eragindako lursailen jabeei dagokien eraikigarritasun haztatua (% 85): 2.713 m²(s-BSE).
- * Udalari dagokion eraikigarritasun haztatua (legezko lagapena - % 15): 479 m²(s-BSE).

c) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 2.713 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 766.318 \text{ €}.$$

d) Ondoriozko lurzoruaren balioa honako hau da:

$$766.318 \text{ €} / 222 \text{ m}^2 = 3.452 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

F.- Tokiko zuzkidura-betebeharren balio ekonomikoaren zenbatespena (tokiko espazio libreak):

a) 123/20 Dekretuan ezarritakoaren arabera (5. eta 7. artikulua), zuzkidura-lursail horien balioa *dagokion (...) jarduketa-eremuko lurzoruaren balioaren arabera izango da.*

b) Kontuan hartu beharreko lursailen azalera:

- * Azpi-eremuko lursailak: 222 m²(s)
- * Behar diren tokiko zuzkiduren azalera:
 - Tokiko espazio libreak: 33 m².
 - Beste zuzkidura publiko batzuk: 217 m²(s)
- * Guztira: 472 m².

c) Aurreikusitako diru-sarrera ekonomikoen zenbatekoa: 766.318 €.

d) Eragindako lursailen batez besteko balio ekonomikoa [766.317 € : 472 m²]: 1.624 €/m²(s).

e) Tokiko zuzkidura-betebehar hori betetzeko, diru bidez ordaindu beharreko zenbatekoa 1.624 €/m²(s) x 250 m² = 405.812 €.

G.- Tokiko zuzkiduren balio ekonomikoa kendu ondoren lortutako onura ekonomikoak 360.506 eurokoak dira [766.317 € - 405.812 €].

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

4.- “7.1 Kabi-alay / Uri berri” azpi-eremua.

Planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasunaren balorazioa parametro hauei dagokie:

A.- Aurreikusitako urbanizazio-kargak azpi-eremuan antolatutako bide-espazio publikoaren (147 m²-ko azalera) lagapen urbanizatuari dagozkie.

Urbanizatzeko kostua 29.400 eurokoa izango dela kalkulatu da.

B.- Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 684 m²(s)-koa da. Aurreikusten da 975 m²(s) gehiago izango direla, guztira 1.659 m²(s) osatu arte.

Guztizko horri dagokionez, egungo eraikigarritasuna eta hazkundearena % 41 eta % 59 dira, hurrenez hurren.

- C.- Azpi-eremuaren azalera, guztira, 4.320 m²-koa da. Guztizko horren gainean, adierazitako ehunekoak erreferentziatzat hartuta, egungo hirigintza-eraikigarritasunari eta gehikuntzari lotutako azalera 1.781 m² eta 2.539 m² dira, hurrenez hurren.
- D.- Tokiko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko, 381 m²(s) eta 195 m²(s) edo (s)-ko balio ekonomikoa antolatu edota ordaindu behar da, tokiko espazio libreterako eta beste zuzkidura publiko batzuetarako, hurrenez hurren.
Antolamenduaren bideraezintasuna dela eta, azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.
- E.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:

- a) Erabileren haztapen-koefizienteak eta eraikigarritasun haztatu berria edo sestra gainetik ateratzen den gehikuntzako koefizientea honako taula honetan azaltzen dira:

8. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
Bizitegiatarako (BSE)	1,00	---	0
Sustapen libreko etxeb. (a.3)	2,59	975	2.524
GUZTIRA	---	975	2.524

- b) Eraikigarritasun haztatuaren banaketa sestra gainean, ondorezko areagotzearen arabera:
 - * Eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasun haztatua (% 85): 2.146 m²(s-BSE).
 - * Udalari dagokion eraikigarritasun haztatua (legezko lagapena - % 15): 379 m²(s-BSE).
- c) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 2.146 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 606.171 \text{ €}.$

Urbanizazio-kargen zenbatekoa kendu ondoren [43.752 €], balio ekonomiko hori 562.419 €-koa dela kalkulatu da.
- d) Ondoriozko lurzoruaren balioa honako hau da:

$562.419 \text{ €} : 2.539 \text{ m}^2 = 221,51 \text{ €/m}^2(\text{s}).$

- F.- Tokiko zuzkidura-betebeharren balio ekonomikoaren zenbatespena (tokiko espazio libreak):
 - a) 123/20 Dekretuan ezarritakoaren arabera (5. eta 7. artikulua), zuzkidura-lursail horien balioa *dagokion (...) jarduketa-eremuko lurzoruaren balioaren arabera* izango da.

- b) Kontuan hartu beharreko lursailen azalera:
 - * Azpi-eremuko lursailak: 2.539 m²(s)
 - * Behar diren tokiko zuzkiduren azalera:
 - Tokiko espazio libreak: 381 m².
 - Beste zuzkidura publiko batzuk: 195 m²(s)
 - * Guztira: 3.115 m².
- c) Aurreikusitako diru-sarrera ekonomikoen zenbatekoa (urbanizazio-kostuak kendu gabe): 606.171 €.
- d) Eragindako lurren batez besteko balio ekonomikoa [606.171 €: 3.115 m²]: 194,60 €/m²(s).
- e) Tokiko zuzkidura-betebehar hori betetzeko, diru bidez ordaindu beharreko zenbatekoa 194,60 €/m²(s) x 576 m² = 112.090 €.

G.- Tokiko zuzkiduren balio ekonomikoa kendu ondoren lortutako onura ekonomikoak 450.329 eurokoak dira [606.171 € - 43.752 - 112.090 €].

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

5.- “10.1 Antilla” azpi-eremua.

Planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasunaren balorazioa parametro hauei dagokie:

- A.- Ez da urbanizazio-obrairik aurreikusten, ezta bestelako hirigintza-kargarik ere.
- B.- Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 2.352 m²(s)-koa da. 560 m²(s) handitzea aurreikusten da, guztira 2.912 m²(s) osatu arte. Guztizko horri dagokionez, egungo eraikigarritasuna eta hazkundearena % 80,77 eta % 19,23 dira, hurrenez hurren.
- C.- Azpi-eremuaren azalera, guztira, 2.052 m²-koa da. Guztizko horren gainean, adierazitako ehunekoak erreferentziatzat hartuta, egungo hirigintza-eraikigarritasunari eta gehikuntzari lotutako azalera 1.657 m² eta 395 m² da, hurrenez hurren.
- D.- Tokiko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko, tokiko espazio libreetarako lurzorua 24 m²-ko balio ekonomikoa antolatu edota ordaindu behar da. Antolamenduaren bideraezintasuna dela eta, azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.
- E.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:
 - a) Erabileren haztapen-koefizienteak eta sestra gaineko ondoriozko eraikigarritasun haztatua honako koadro honetan azaltzen dira:

9. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
-----------	-----------------------	---	--

Bizitegiarako (BSE)	1,00	---	0
Hirugarren sektorea (eraikin salbuetsita)	1,05	560	590
GUZTIRA	---	560	590

b) Eraikigarritasun haztatuaren banaketa sestra gainean, ondorezko areagotzearen arabera:

- * Eragindako lursailen jabeen dagokien eraikigarritasun haztatua (% 85): 501 m²(s-BSE).
- * Udalari dagokion eraikigarritasun haztatua (legezko lagapena - % 15): 88 m²(s-BSE).

c) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 501 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 141.602 \text{ €}.$$

Urbanizazio-kargarik aurreikusten ez denez, horiek dira zenbatetsitako onurak.

d) Ondoriozko lurzorua balioa honako hau da:

$$141.602 \text{ €} : 395 \text{ m}^2 = 358,49 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

F.- Tokiko zuzkidura-betebeharren balio ekonomikoaren zenbatespena (tokiko espazio libreak):

a) 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera (5. eta 7. artikulua), zuzkidura-lursail horien balioa *dagokion (...) jarduketa-eremuko lurzorua balioaren arabera izango da.*

b) Kontuan hartu beharreko lursailen azalera:

- * Azpi-eremuko lursailak: 395 m²(s)
- * Behar diren tokiko espazio libreen azalera: 24 m².
- * Guztira: 419 m².

c) Aurreikusitako diru-sarrera ekonomikoen zenbatekoa: 141.602 €.

d) Eragindako lursailen batez besteko balio ekonomikoa [141.602 € : 419 m²]: 338,52 €/m²(s).

e) Tokiko zuzkidura-betebehar hori betetzeko, diru bidez ordaindu beharreko zenbatekoa 338,52 €/m²(s) x 24 m² = 8015 €.

G.- Tokiko zuzkiduren balio ekonomikoa kendu ondoren, ondoriozko onura ekonomikoak 133.587 eurokoak dira [141.602 € - 8.015 €].

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

6.- “14.1 Arocena Cerámica” azpi-eremua.

Planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasunaren balorazioa parametro hauei dagokie:

A.- Urbanizazio- eta eraikuntza-kargen (bereziak) kostu ekonomikoaren zenbatespena:

a) Urbanizazio-kargak:

- * Urbanizazio-lanen kostua: 600.000 €.

- * Dokumentuak egiteko eta kudeatzeko kostuak: 100.000 €.
- * Guztira: 700.000 €.

Urbanizazio-lanen kostua, aipatutako zenbatekoan, honako arrazoi hauengatik zehaztu da, besteak beste: urbanizazio berriko lanak behar dituzten zuzkidura publikoen kostua (1.904 m²-ko azalerakoa) 304.640 €-koa da; antolatutako gainerako zuzkidura publikoak (3.196 m²-ko azalerakoa) urbanizatuta daude une honetan, eta berrurbanizazio-lan jakin batzuk egin behar dira, 295.360 €-ko kostua dutela zenbatetsita.

- b) Cerámica Arocena fabrikako eraikin katalogatua
birgaitzeko karga bereziak: 2.419.588 €.
- c) Guztira: 3.119.588 €.

B.- Tokiko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebehar guztiak azpi-eremuaren barruan betetzen dira, antolamendu materialaren bidez.

C.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:

- a) Erabileren haztapan-koefizienteak eta sestra gainerako ondoriozko eraikigarritasun haztatua honako koadro honetan azaltzen dira:

10. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
Bizitegiarako (BSE)	1,00	---	0
Bizilekuetarako (ET)	2,04	990	2.022
TB-a.2 bizitegia.	3,32	6.270	20.794
TB-a.3 bizitegia.	2,59	1.800	4.661
Hirugarren sektorekoa – merkataritzakoa	1,51	150	227
Hirugarren sektorekoa – fabrika	1,05	1.088	1.146
GUZTIRA	---	10.298	28.849

- b) Sestra gainerako eraikigarritasun haztatua:
 - * Sestra gainera dagoen hirigintza-eraikigarritasuna 8.497 m²(s)-koa da industria-erabilerarako. Xede hori zehazte aldera, kontuan hartzen da eraikinaren errealitatea, eta ez 2012ko HAPOaren aurreikuspena hirugarren sektoreko erabilerarako, ez baita inoiz gauzatu.
 - * III. Idazpuruan azaldutakoaren arabera, industria-erabilerarako aurreikusitako haztapan-koefizientea 1,04 da.
 - * Egungo eraikigarritasun haztatua honela kalkulatzen da:
 $8.497 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1,04 = 8.830 \text{ m}^2(\text{s-bse})$.
- c) Ondoriozko sestra gainerako eraikigarritasun haztatuaren banaketa:
 - * Lehendik dagoen eraikigarritasun haztatu guztia eragindako lursailen jabeei dagokie.

- * Eraikigarritasun haztatu berria edo handitzekoa 20.020 m²-koa da (s-bse) [28.849 - 8.830]. Irizpide hauen arabera banatzen da:
 - Eragindako lurren jabeei dagokiena (% 85): 17.017 m²(s-BSE).
 - Udalari dagokiona (legezko lagapena - % 15): 3.003 m²(s-BSE).
- * Eragindako lursailen jabeei dagokien guztizko eraikigarritasun haztatua: 25.846 m²(s-BSE).

d) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 25.846 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 7.301.309 \text{ €}.$$

e) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa, urbanizazio-kargen kostua izan ezik:

$$7.301.309 \text{ €} - 3.119.588 \text{ €} = 4.181.721 \text{ €}.$$

f) Ondoriozko lurzoruaren balioa honako hau da:

$$4.181.721 \text{ €} : 9965 \text{ m}^2 = 419,64 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Aipatutako 9.965 m² horiek azpi-eremuko lursail guztien azalerari dagozkie. Lursail horietako batzuk aurreikusitako eraikigarritasunaren banaketaren ondorioetarako konputagarriak ez direnez edo izango direnez, konputagarrien azalera aipatutakoa baino txikiagoa izango da. Hori dela eta, ondoriozko lurzoruaren balioa, berez, aipatutakoa baino handiagoa izango da.

D.- Eraikuntza- eta urbanizazio-kostuen arteko proportzioa honako hau da:

a) Azpi-eremuan aurreikusitako eraikinak egiteko kostua honako taula honetan adierazitako zenbatekoan kalkulatu da:

11. KOADROA

ERABILERA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKUNTZAREN BATEZ BESTEKO KOSTUA -€/m ² (s)-	ERAIKUNTZAREN KOSTU OSOA -€-
Bizilekuetarako (ET)	990	1.040	1.029.600
TB-a.2 bizitegia.	6.270	1.206	7.561.620
TB-a.3 bizitegia.	1.800	1.340	2.412.000
Hirugarren sektorekoa – merkataritzakoa (BS)	150	469	70.350
Hirugarren sektorekoa – fabrika	1.088	737	801.856
Aparkalekua (TBE)	3.470	442	1.533.740
Aparkalekua (BTM)	297	429	127.413
GUZTIRA	10.298	---	13.069.366

Aparkalekuei lotutako guztizko eraikigarritasuna guztira 3.767 €/m²(s)-koa da. Estandar gisa hau hartzen da kontuan: plaza 1/etxebizitza tasatu bakoitzeko eta 1,5 plaza/sustapen libreko etxebizitza bakoitzeko. Gainera, aurreikuspen horiek beste hauekin lotuta daude: «a.2» motako etxebizitzaren batez besteko azalera 100 m²(s)-

koa da eta «a.3» motako etxebizitzarena 125 m²(s)-koa; aparkalekua autoentzako erabiltzen da; plaza bakoitzerako batez besteko azalera 30 m²(s) da.

- b) Urbanizazio-obren kostua (600.000 €) aurreikusitako eraikinak egiteko kostuaren % 4,43 da.

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

7.- “15.1 Anibarko Portua 37” azpi-eremua.

Planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasunaren balorazioa parametro hauei dagokie:

- A.- Ez da urbanizazio-obrarik aurreikusten, ezta bestelako hirigintza-kargarik ere.
- B.- Planteatutako hirigintza-garapenak ez dakar inolako gehikuntzarik sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunean, gaur egun dagoen merkataritza-eraikigarritasuna bizitegi-erabilerarako erabiltzean datzalako.
Hori dela eta, ez dago tokiko sistemen sarearen hirigintza-estandarrak betetzearen mende.
- C.- Aurreikusitako diru-sarreraren edo onura ekonomikoen zenbatespena:
- a) Erabileren haztapen-koefizienteak eta sestra gaineko ondoriozko eraikigarritasun haztatua honako koadro honetan azaltzen dira:

12. KOADROA

ERABILERA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (s-bse)-
Bizitegiarako (BSE)	1,00	---	0
TB-a.2 bizitegia.	3,32	290	962
GUZTIRA	---	290	962

- b) Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua:
- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 290 m²(s)-koa izango da, hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerarako.
 - * III. idazpuruan azaldutakoaren arabera, hirugarren sektoreko erabilerarako aurreikusitako haztapen-koefizientea 1,05 da.
 - * Egungo eraikigarritasun haztatua honela kalkulatzen da:
 $290 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1,05 = 305 \text{ m}^2(\text{s-bse}).$
- c) Ondoriozko sestra gaineko eraikigarritasun haztatuaren banaketa:
- * Lehendik dagoen eraikigarritasun haztatu guztia eragindako lursailen jabeen dagokie.
 - * Eraikigarritasun haztatu berria edo handitzekoa 656 m²(s-bse) [962 – 305]-koa da. Irizpide hauen arabera banatzen da:
 - Eragindako lurren

- | | |
|---|-----------------------------|
| jabeei dagokiena (% 85): | 558 m ² (s-BSE). |
| - Udalari dagokiona (legezko lagapena -% 15): | 98 m ² (s-BSE). |
- * Eragindako lursailen jabeei dagokien guztizko eraikigarritasun haztatua: 863 m²(s-BSE).

- d) Lursailen jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideen balio ekonomikoa (urbanizatuak):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{s-BSE}) \times 863 \text{ m}^2(\text{s-BSE}) = 243.876 \text{ €}.$$

Urbanizazio-kargarik aurreikusten ez denez, horiek dira zenbatetsitako onurak.

- e) Ondoriozko lurzorua balioa honako hau da:

$$243.876 \text{ €} : 158 \text{ m}^2 = 1.543,52 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Azaldutako kontsiderazioek azpi-eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

5.- “6.1. Erribera kalearen luzapena” azpi-eremuaren hirigintza-garapena.

Hirigintza-garapen bat da, Plan honetan antolatutako bide- eta ekipamendu-sistema lokalen sareetan sartutako zuzkidura publikoetara bideratuta dagoena eta inolako hirigintza-eraikigarritasunik aurreikusten ez duena. Udalak desjabetze bidez esku hartu behar du eragindako lursailak lortzeko. Hori dela eta, balorazioa eta premisa hauei erantzuten die:

A.- Balorazioaren legezko premisak.

Haien egoera materiala kontuan hartuta, eta arlo horretan indarrean dauden legez-dapenetan ezarritakoarekin bat etorritz (7/2015 LEDen 21. artikulua, etab.), ondoriozta daiteke azpi-eremuko lursailak landa-lurzoruaren egoeran daudela.

Hala, ez dute dagokion antolamendu-tresnan ezarritako aurreikuspenen arabera gauzatutako urbanizazio-zerbitzurik, eta hirigintza-antolamenduarekin bat datozen eraikinek ere ez dituzte okupatzen hirigintza-legerian ezarritako zenbatekoan (2/2206 Legearen “11.1.b” artikulua: eraikitzeko egokiak diren espazioen 2/3), lursail horiek lurzoru urbanizatuaren egoeran daudela uste izateko moduan eta baldintzetan.

B.- Gauzatzeko aurreikuspenak.

Plan honetan ezarritakoaren arabera, azpi-eremuko lursailak Udalak eskuratu behar ditu, desjabetze bidez edo eragindako jabeekin akordio batera helduz.

C.- Balorazioa.

- a) Adierazitakoaren arabera, landa-lurzoruan daudenez, lursailak urteko errenta errearen edo ustiapenaren potentzialaren kapitalizazioaren bidez baloratu behar dira (7/2015 LEDaren 36. artikulua; 1492/2011 EDren 7. artikulua).
- b) Lurren desjabetzearen kostua dagokion desjabetze-proiektuan zehaztutakoa izango da.
- c) Une honetan, desjabetze-proiektu horretan etorkizunean zehaztuko denari kalterik gabe, eta Nahitaezko Desjabetzeko Gipuzkoako Epaimahaiak baratzeko nekazaritza-egoeran eta -baldintzetan dauden lursailetarako 2022ko kontu analitikoetan finkatutako balioak erreferentziatzat hartuta, haien balio ekonomikoa batez beste 18 €/m² dela kalkulatu da.
- d) Aurreikuspen horren ondoriozko balio ekonomikoa honako hau da:

$$3.344 \text{ m}^2(\text{s}) \times 18 \text{ €/m}^2 = 60.192 \text{ €}.$$

6.- Zuzkidura publiko orokorrak eta tokikoak garatzea eta gauzatzea.

Plan honetan antolatutako zuzkidura orokorrak eta bertakoak gauzatzeko aurreikuspenek, besteak beste, honako irizpide hauei erantzuten diete:

A.- Zuzkidura orokorrak (espazio libreak) eta bertakoak (espazio libreak eta beste zuzkidura publiko batzuk), hirigintza-garapen berriak (irabazizkoak) planteatzen diren eremuetan eta azpi-eremuetan barne hartuta.

Garapen horiek lagapen bidez gauzatzearen esparruan, Udalak urbanizatuta edota eraikita lortzea planteatzen da.

B.- Inolako hirigintza-garapenekin lotuta ez dauden zuzkidura orokorrak (bideak, hilerria, landa-eremu librea...):

* Eusko Jaurlaritzak (edo haren erakunde autonomoek) gauzatu beharreko zuzkidurak:

- Orioko portua egiteko jarduketei jarraipena eman behar zaie.
- Bere eskumeneko gainerako jarduketak.

* Gipuzkoako Foru Aldundiak gauzatu beharreko zuzkidurak:

- Orioko saihesbidea, itsasadarraren gaineko zubi berria barne.
- Bere eskumeneko gainerako jarduketak.

* Udalak gauzatu beharreko zuzkidurak.

- Hilerria handitzeko jarduketak gauzatzea:
 - . Handitze horrek eragindako lursailak (2.330 m², gutxi gorabehera) desjabetze bidez lortu behar ditu Udalak.
 - . Lursail horiek landa-lurzoruan daudenez, lursailak urteko errenta errearen edo ustiapenaren potentzialaren kapitalizazioaren bidez baloratu behar dira (7/2015 LEDaren 36. artikulua; 1492/2011 EDren 7. artikulua).
 - . Lurren desjabetzearen kostua dagokion desjabetze-proiektuan zehaztutakoa izango da.
 - . Une honetan, desjabetze-proiektu horretan etorkizunean zehaztuko denari kalterik egin gabe, eta Nahitaezko Desjabetzeko Gipuzkoako Epaimahaiak baratzeko nekazaritza-egoeran eta -baldintzetan dauden lursailetarako 2022ko kontu analitikoetan finkatutako balioak erreferentziatzat hartuta, haien balio ekonomikoa batez beste 15 €/m² dela kalkulatu da.
- Lisarbeko parkea (9.403 m²) egiteko jarduketei jarraipena eman behar zaie, lgerdoko bidearen ondoan baitago.

C.- Inolako hirigintza-garapenari atxikita edo lotuta ez dauden tokiko zuzkidurak (bideak, ekipamenduak).

Mota horretako kasu bakarra "6.1 Erribera kalearen luzapena" azpi-eremuan planteatutakoa da. 5. atalean azaldutako irizpideen arabera gauzatzea aurreikusten da (eragindako lursailak lortzea barne).

PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEAN ERAGINDAKO ERAGILE PUBLIKOEN ETA PRIBATUEN KUDEAKETA- ETA INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK

VI.- .

Planteatutako hirigintza-proposamenen modalitateak kontuan hartuta, erantzukizun horiek honela zehazten dira:

1.- **Proiektu eta jarduketa bereziak.**

Haien arteko lotura IV. idazpuruan azaltzen da. Egikaritzeko edota inbertitzeko erantzukizunak hurrengo koadroan azaltzen dira.

13. KOADROA PROIEKTU BEREZIAK GAUZATZEKO/INBERTITZEKO ERANTZUKIZUNAK

PROIEKTUA	ERANTZUKIZUNAK
Portuko obrak eta jarduketak	Eusko Jaurlaritza
Orioko saihesbidea (N-634)	Gipuzkoako Foru Aldundia
Hilerria (handiagotzea)	Orioko Udala
Txurrukarako pasabidea	Administrazio ezberdinak
Donejakue bideko pasabidea (AP-8aren gainean)	Gipuzkoako Foru Aldundia

2.- **2012ko Plan Orokorren esparruan aurreikusitako eta Plan honetan sartutako hirigintza-garapenak.**

Garapen horiei dagozkien gauzatze eta inbertsio-erantzukizunak kasu bakoitzean sustatu eta onartutako hirigintza-dokumentuetan (hirigintza-plangintza, urbanizatzeko jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.) ezarritakoak dira.

3.- **Plan Orokor honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak.**

Garapen horiek V. idazpuruko koadroan azaltzen dira. Egikaritzeko edota inbertitzeko dituzten erantzukizunak honako irizpide hauen arabera dira:

- * Plangintza xehatua (plan berezia edo partziala) egitea aurreikusten den hirigintza-eremu edota -azpi-eremuetan, aipatutako erantzukizunak plangintza horretan zehaztutakoak izango dira, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik.
- * Irabazizko hirigintza-garapenak aurreikusten diren hirigintza-eremu edota -azpi-eremuetan (bizitegiak, jarduera ekonomikoak...), eragindako lurren edota aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrei egokituko zaizkie egikaritze- eta inbertsio-erantzukizunak.
- * Hirigintza-garapenetan sartu gabeko edota haiei atxikitako zuzkidura publikoetarako hirigintza-eremu edota -azpi-eremuetan, Udalarari dagozkio egikaritze- eta inbertsio-erantzukizunak.

VII.- PLAN OROKORRAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN LABURPENA.

Aurreko idazpuruetan azaldutako kontsiderazioek, besteak beste, honako ondorio hauek nabarmentzen dituzte:

1. Bideragarritasun ekonomikoaren prozesu gisa aztertzea.

Egindako azterketa hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketarako lehen hurbilketa da, eta jarraitua izan beharko du Plan Orokorra garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren ondorengo faseetan. Horien artean daude plangintza xehatua (plan bereziak eta partzialak) eta sustatu beharreko egikaritze-proiektuak (Urbanizatzeko Jarduketa Programak, urbanizazio- eta birpartzelazio-obren proiektuak, etab.).

Prozesu horretan aurrera egiten den heinean eta kostuak (urbanizazio-obrak, kalte-ordainak...) zehaztasun handiagoz zehazten diren heinean, azterketa horretan sakondu beharko da.

2.- Planteatutako jarduerak gauzatzeko inbertsio-erantzukizunak zenbatzea.

Adierazitakoa kontuan hartuta, erantzukizun horiek honako taula honetan adierazitakoaren arabera baietsi daitezke:

14. KOADROA
“HIRI PUBLIKOA” GAUZATZEKO ERANTZUKIZUNEN ZENBATESPENA

PROIEKTUAK – GARAPENAK	INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK
Proiektu bereziak	Udalaz gaindiko administrazioak (Eusko Jaurjaritza eta Foru Aldundia) + Orioko Udala
2012ko HAPOan aurreikusitako eta Plan honetan sartutako hirigintza-garapenei lotutako zuzkidurak – urbanizazioa	Finkatutako plan eta proiektuetan zehaztutako erantzukizunak
HAPO honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriei lotutako zuzkidurak – urbanizazioa	Hirigintza-garapenekin lotutako erantzukizunak
Aipatutako garapenei lotuta ez dauden tokiko beste zuzkidura batzuk	Udaletxea

3.- Proiektu berezien antolamendua, gauzatzea eta bideragarritasuna.

Udalerraren eta udalerraren lurralde-ingurunearen hirigintza-premiei eta -helburuei erantzuten die antolamenduak.

Era berean, proiektu horiek gauzatzeko eta inbertitzeko erantzukizunak administrazioen eskumenei (Eusko Jaurjaritza, Foru Aldundia, Udala eta aurrekoekin lotutako erakundeak) eta eskumen horiei dagozkien betebeharrak eta erantzukizunen erabilerari dagozkie.

4.- 2012ko Plan Orokorren esparruan aurreikusitako eta Plan honetan sartutako garapenen bideragarritasun ekonomikoa.

Plan honen bideragarritasuna justifikatuta dago, Plan honek sustatu eta finkatutako garapen horietako bakoitzaren inguruan sustatutako plan, dokumentu eta abarretan azaldutakoaren arabera.

5.- Plan Orokor honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoa .

V. idazpuruan adierazitakoaren arabera:

- * Irabazizko hirigintza-garapen berriak (bizitegiak, jarduera ekonomikoak...) aurreikusten diren hirigintza-eremuak edota -azpi-eremuak ekonomikoki bideragarriak dira.
- * Egikaritze- eta inbertsio-erantzukizunak eragindako lurren edota aurreikusitako hirigintza-eremuen titularrei dagozkie.
- * Udalari dagokio zuzkidura publikoetara bideratutako hirigintza-eremu edota -azpi-eremuetan planteatutako proposamenak garatzea eta gauzatzea, alde batera utzi gabe proposamen horiek dagozkien hirigintza-garapenetan sartzea edo haiei atxikitzea, horrela planteatutako kasuetan.

6.- Bestelako gaiak.

Plan Orokorraren eta bere proposamenen bideragarritasuna, halaber, beste faktore hauen arabera da, neurri handi batean:

- * Plana eta herritarrek egindako proposamenak beren gain hartzea, beren eskaera eta beharrei erantzuten dien zerbait bezala.
- * Herri-administrazio guztien eta ekimen pribatuaren inplikazio eraginkor eta koordinatua beren eskumenak, betebeharrak eta erantzukizunak garatu eta gauzatzea.
- * Udalak modu aktibo eta irmoan esku hartzea, aurreko helburuak lortze aldera, horretarako behar diren partaidetza-, kontziliatio- eta koordinazio-neurriak sustatuz.

Donostia, 2022.

Izpta.: Santiago Peñalba.

Manu Arruabarrena.

Mikel Iriondo