

ORIOKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

Hasierako onespearen dokumentua. 2022.

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA” dokumentua.

"3.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA"

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.- Jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa egiteko baldintza orokorrak..... 1

III.- Plan Orokorraren eta haren proposameneren jasangarritasun ekonomikoa..... 2

IV.- Lurzoruen askitasuna eta egokitzapena eta garapenak ekoizpen-erabileratarako. 15

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen xedea da Plan Orokorreko proposamenen jasangarritasun ekonomikoa azaltzea eta justifikatzea, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren "22.4" artikulua; 2011ko urriko balorazioen erregelamenduaren 3. artikulua; premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren "31.1.f" artikulua; eta abar).

II.- JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN EBALUAZIOA EGITEKO BALDINTZA OROKORRAK.

Ondoren azaltzen diren hiru premisek baldintzatuko dute, besteak beste, horien prestaketa eta edukiaren zehaztapena.

Lehena. Indarrean dauden xedapen horietan ezarritakoarekin bat etorriz (7/2015 LEDaren "22.4" artikulua), jasangarritasun ekonomikoaren azterketa, zentzu hertsian, Plan honetan planteatutako hirigintza-erlaldaketako jarduketetara hedatu behar da; jarduketa horiek, aldi berean, urbanizazio-jarduketek osatzen dituzte (bai urbanizazio berrikoak, bai lehendik dagoen urbanizazioa erlaldatu edo berritzekoak) eta zuzkidurakoek.

Bigarrena. Plan honetan aurreikusitako multzoetan, besteak beste, hirigintzarako hiru proposamen-mota hauek bereizi behar dira:

- * Alde batetik, "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuko IV. epigrafean aipatutako proiektu eta jarduketa bereziak.

Haien proiektzioa eta egikaritzea da proiektu eta jarduketa horien eraginpeko gaietan eskumena duten administrazioei dagozkien erantzukizunak betetzearen ondorio.

- * Bestetik, 2012ko Plan Orokorrean aurreikusitako garapen berriak; Plan honetan sartu dira. Zerrenda hori, besteak beste, "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuko III. epigrafeko 2. atalean azaltzen da.

Kasu horietan guztietan, baliozkotu egiten dira hirigintza-dokumentu sustatuak eta onartuak (hirigintza-planeamendua, urbanizatzeko jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.), haietan dauden jasangarritasun ekonomikoari buruzko azterlanak barne. Hori dela eta, dokumentu horietan azaldutakoaren arabera justifikatzen da jasangarritasuna. Eta momentu honetan horiei lotzen gatzazkie.

- * Azkenik, Plan honetan bertan planteatutako hirigintza-garapen berriak, hirigintza-erlaldaketako jarduketan berezko baldintzen pean daudenak. Zerrenda eta jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa III. epigrafean azaltzen dira.

Hirugarrena. Aipatutako hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa Plan honetan hasten den prozesua da, eta jarraipena izan behar du, bereziki, hura garatzeko sustatu

beharreko plangintza xehatuan. Zehazki, Hiri Antolamendurako Plan Berezia sustatu beharreko lurralde-multzoan, eta azpiero hauek osatua: "1.2 Sotoak" eta " 2,1. Aita Lertxundi 48-50". Dokumentu honetan jasotakoa garatuz, jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioarekin osatu behar da.

III.- PLAN OROKORRAREN ETA HAREN PROPOSAMENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA.

Adierazitakoari dagokionez, epigrafe honetan azaldutako azterketa aurreko epigrafean aipatutako hirugarren hirigintza-garapen motan oinarritzen da, eta, besteak beste, aipatutako irizpide orokorrek 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 plangintza orokorraren berezko antolamendu- eta egikaritze-aurreikuspenak osatu behar ditu, proposamenean jasangarritasun ekonomikoari dagokion azterketarekin. Azterketa hori, bereziki, *jarduerak beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragindako ogasun publikoetan izango duen eragina haztatzeari lotuta dago, bai eta produkzio-erabilerearako lurzoruaren nahikotasuna eta egokitzapena aztertzeari ere. Ildo beretik doa 1492/2011 Errege Dekretua.*

Helburua kontuan hartuta, azterketa hori Plan Orokor honetan oinarritzen den lurralde- eta hirigintza-garapen jasangarriaren ereduaren esparruan egin behar da, eta, hain zuzen ere, eredu horren gizarte- eta ingurumen-alderdien osagarri gisa.

Horregatik ulertu behar da azterketa hori, besteak beste, ondoren azaltzen diren Plan honen esku-hartzearen helburu eta irizpide orokorrei lotuta :

- * Orio eta Plan honen proposamenak integratzea eskualdeko eta udalez gaindiko ingurunean.
- * Planteatutako hiri-garapenak justifikatzea (hainbat ikuspegitik hartuta: kualitatiboak; kuantitatiboak; erabilera batzuetarako edo besteetarako erabiltzea: etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuak, etab.), neurri egokiak baitira eta, aldi berean, beharrezkoak eta nahikoak, Plan honen indarraldirako udalerrian antzemandako izaera horretako eskaerei erantzuteko (gutxi gorabehera 15 urte, plana onartu eta indarrean jartzen denetik zenbatzen hasita).
- * Intereseko espazio eta elementu naturalak identifikatzea (aldi berean, ez dira egokiak edo ez dira beharrezkoak hiri-helburuetarako), eta horiek babesteko neurri egokiak zehaztea, ingurune natural osoaren balio eta interes orokorraren berariazko aintzatespenaren testuinguru orokorrean eta aintzatespen horrekin bat datorren tratamendu batean.
- * Honako premisa hauetan oinarritutako hirigintza-eredua zehaztea:

- Hiri-ingurunearen jarraitutasun fisikoa, garrantzi gutxiko salbuespenekin (Aita Lertxundi 48-50, Botaleku...).
- Egungo hiri-ingurunean dauden hiri-premiei eta -eskaerei erantzutea, lurzoru urbanizaezinei eta/edo naturalei ahalik eta kalte gutxien eraginez, eta, aldi berean, ingurune hori berroneratzeko eta birgaitzeko neurriak sustatuz.
- Hiri-ingurunearen aprobetxamenduaren eraginkortasun eta optimizazio kualitatibo eta kuantitatiboa, honako hauei eraginez: lurzoruaren okupazioa; garraio publikoaren ezarpena eta erabilera; hiri-zerbitzuak/-baliabideak (ura, saneamendua, energia elektrikoa eta telekomunikazio-sareak, gasa...) eta gainerako zuzkidurak (bide-sarea, ekipamenduak...); eta abar.
- Mugikortasun eredu bat sustatzea, non garraio publikoak eta motorrik gabeko garraiobideek (oinezkoenak eta txirrindularienak) protagonismo berezia duten edo izan behar duten.
- Neurri hauek sustatzea: energia berriztagarriak ezartzea eta erabiltzea; eraginkortasun energetikoa; hondakinen ekoizpena murriztea; baliabide naturalak aurrezteak; eta abar.

Testuinguru horretan, udalerraren eta herritarren eskaerei erantzuteko helburua dute Plan honetan jasotako proposamenek (honako hauek arautzen dituztenak: hiri-berrikuntza eta -berroneratzea; bizitegi-garapenak eta jarduera ekonomikoen garapenak; ekipamenduak, espazio libreak eta gainerako zuzkidurak; natura- eta landa-lurzoruak babestea; komunikazio-sarea; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; eta abar), eta, hain zuzen ere, horregatik dira beharrezkoak, eta justifikatuta daude.

1.2.- Plan Orokorren eta haren proposamenen jasangarritasun ekonomikoa, aipatutako lurralde- eta hirigintza-ereduaren esparruan.

Plan honen eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa estuki lotuta dago, besteak beste, ondorengo premisa hauekin, aurreko atalean azaldutako lurralde- eta hirigintza-ereduaren testuinguruan:

- * Plan Orokorreko proposamenen beharra, eragindako arloetan antzemandako eskaerei erantzuteko.

Horrekin bat etorritik, positiboa eta beharrezkoa da aurreikusi izana bizitegi-garapen berriak (472 etxebizitza berri inguru), jarduera ekonomikoak [50.000 m²(s) inguru], ekipamenduak, espazio libreak eta abar, izaera horretako beharrei erantzuteko, eta, horrekin bat etorritik, ekonomikoki jasangarria.

- * Hirigintza-eredu baten aldeko apustua, besteak beste:
 - Ondorengo hauen erabilera eta aprobetxamendua sustatzea, mantentze-gastuen arrazionalizazioan eragiteko: egungo komunikazio-azpiegiturak (bizikleta, oinezkoak, bideak, trenbideak...), hiri-zerbitzuak (saneamendua, ura, energia elektrikoa, gasa...), ekipamendu eta espazio libreak eta abar.
 - Azpiegitura berrien beharrak murriztea, baina planteatutako garapen berriei lotutako eskaerei erantzunez, ahal dela, lehendik zeudenak birmoldatuz eta/edo handituz; ondorioz, mantentze-gastuen arrazionalizazioan eragin positiboak izango dira.
 - Garapen horiei zerbitzu ematea garraio publikoaren bidez eta/edo motorrik gabeko garraiobideen bidez, dagozkien salbuespenei kalterik eragin gabe.

Ondorio horietarako guztietarako, abantaila eta/edo pizgarri argia da lortzen den hiri-inguruneak aurrera egitea, izaera horretako zerbitzuak erraztu egiten baitu multzora edo gehiengora baldintza egokietan zabalitzea, eta sinesgarritasuna ematen baitie izaera horretako helburuei.

Gainera, neurri horiek guztiek badakarte azpiegitura eta zuzkidura horiek gauzatzeko eta mantentzeko kostuak eta inbertsioak murriztea eta/edo minimizatzea, eta horrek ondorio positiboak izango ditu jasangarritasun ekonomikoan.

- * Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoa, "3.1 Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterketa" dokumentuan justifikatua dago, eta Plan Orokor honen eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoan eragiten duen faktore positiboa da, eta planaren islatzat hartu behar da,
- * Behar bezala identifikatzea kostuak gauzatzeko, ordaintzeko eta mantentzeko erantzukizun publiko eta pribatuak.

Kasu horretan, erantzukizun horiek "3.1" dokumentuan azaldutako parametroen arabera dira (baita "3.3" dokumentuan ere). Eta hori zehaztasunez eta zorrotzaz zehazten da, proposamenak modu globalean gauzatzen direla bermatzearekin batera, erantzukizun publikoak mugatzeko, eta, erantzukizun horien barruan, Udalarenak eta Udalaren "ogasunean" duen eragin zehazteko.

- * Kostu horietako asko bereziak dira, eta, aldi berean, justifikatuta daude Plan Orokor honetan planteatutako eta sustatutako lurralde- eta hirigintza-garapenaren jasangarritasun orokorraren ikuspegitik.
- * Planteatutako hirigintza-proposamenak ezartzeak eta gauzatzeak, eta, zehazki, horiei lotutako hiri-zuzkidurak, -azpiegiturak eta -zerbitzuak ezartzeak ez du esan nahi eragindako administrazioek aparteko inbertsio-kostu ekonomikorik dutela, ez behintzat beren eskumenak eta betebeharrak gauzatzeari lotutako ohiko kostuak baino gehiago.
- * Planteatutako garapen berriek Udalaren aldeko diru-sarrera ekonomikoak sortuko dituzte (tasak, zergak, etab.), eta gastu publikoak ordaintzen lagunduko dute, hartzaileek gauzatu

eta "erabili" ondoren (etxebizitza okupatzaileen edo langileen modalitateetan, lokal eta pabiloietan eta abarretan).

Zirkunstantzia horri gehitzen badiogu, batetik, garapen eta diru-sarrera horien eta, bestetik, garapen horien ondorioz lortutako zuzkidura publiko berrien arteko arrazoizko oreka (bideak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.), ondoriozta daiteke zuzkidura publiko horiek kontserbatzeko eta mantentzeko lanek ez dutela gainkostu edo erantzukizun ekonomiko eta finantzario berezirik sortuko Orioko Udalarentzat.

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

Orioko garapen- eta gauzate-prozesuaren arrazionalizazioak justifikatzen du prozesu horren ebaluazio integral eta jarraitua egitea, jasangarritasun ekonomikoaren ikuspegitik, Plan honen esparrutik eta esku-hartzearen alditik haratago.

Horrela bakarrik izango da posible, modu osagarrian: ezagutzea modu jarraituan eta progresiboan udalerrri honen mantentze- eta kontserbazio-kostuak, bere kalitate-baldintza egokietan, bai eta ogasun publikoan eta, bereziki, udal-ogasunean dituen eragin ekonomikoak ere; emaitza ebaluatzea, kontuan hartuta jasangarritasun ekonomikoaren berezko parametroetara egokitzen den ala ez; zehaztea jasangarritasun hori bermatzeko neurriak.

Nolanahi ere, alde batera utzi gabe lan integral eta jarraitu horren garrantzia, apalagoa da dokumentu honen xede den ebaluazioa, eta, indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin bat, inguruabar hauek baldintzatzen dute, besteak beste:

- * Adierazitakoa kontuan hartuta, ebaluatu beharreko eremu materiala edo lurraldea hiri-ingurunearen zati jakin batek osatzen du, eta ez ingurune osoak. Zehazki, hauek osatzen dute:
 - Plan honetan aurreikusitako hirigintza-erlaketako jarduketan xede diren hirigintza-eremuak eta -azpieroak (urbanizazio- eta zuzkidura-jarduketak).
 - Eremu eta azpiero horietan planteatutako hirigintza-garapen berriek hiri-zerbitzu egokiak izan ditzaten aurreikusitako eta/edo beharrezko diren urbanizazio-obra eta azpiegitura publikoak.
- * Ebaluatu beharreko aldia Plan honen proiektzio-epeak osatzen du. Plana onetsi, eta indarrean sartu eta hurrengo 15 urteetan finkatu da gutxi gorabehera. Dokumentu hau Plan horren parte den heinean, ez luke inolako justifikaziorik izango ebaluazioa Planarena ez den beste aldi batera edota gehiagora luzatzeak.
- * Urbanizazio- eta azpiegitura-obra horiek mantentze-lanen xede izan behar dute, beren ezaugarri eta baldintzekin bat, bai eta haien erabilerarekin ere. Gainera, "bizitza baliagarriaren" aldia igaro ondoren, berritzeko edo birjartzeko jarduketak egin beharko dira. Horiek kostu ekonomiko desberdinak dituzte.
- * Dokumentu honetan kontuan hartzen dira mantentze-lanen kostuak, eta ez urbanizazio eta azpiegitura publiko horiek berritzearen kostuak, haien "bizitza baliagarriaren" aldia, oro har,

Plan honen proiektzioarena eta indarraldiarena baino luzeagoa delako, eta, egoera normaletan, ez delako beharrezkoa epe horretan berritzea.

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 gauzatzeari lotutako erantzukizuna da. Beraz, ez du eragin ekonomikorik ogasun publikoan eta, zehazki, udal ogasunean. Salbuespen bakarrak dira egikaritzearekin zerikusia dutenak:

- * Hiri-ingurunean aurreikusitako eta hirigintza-garapen horiei lotuta ez dauden zuzkidura publiko berriak. Besteak beste, azpiero honetan planteatutakoak: "6.1. Erribera kalea luzatzea".
- * Hirigintza-garapen berrien, jarduera ekonomikoen eta abarren xede diren hirigintza-eremu eta -azpieroetan aurreikusitako ekipamendu berriak, horietan aurreikusitako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartzen diren kasuetan izan ezik.
- * Lurzoru urbanizazinean aurreikusitako hilerria handitzea.
- * Lurzoru urbanizazinean aurreikusitako espazio libre orokorra.
- * Txurrukarekin lotzeko pasabidea.
- * Orioko saihebidia (N-634).

Kasu horietan guztietan, Administrazio publikoari dagozkio (batez ere Udalari) azpiegitura-obra horiek gauzatzeko betebeharrak (eragindako lurrak lortzekoak barne). Hori dela eta, exekuzio horrek zuzeneko eragina du udal ogasunean.

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

Plan honetan planteatutako eta 2. atalean aipatutako hirigintza proposamenak garatu eta gauzatzek, besteak beste, jarraian azaltzen diren jarduketekin zerikusia duten betebeharrak eta gastuak ekarriko dizkio udal ogasun publikoari:

- * Mantentzea eta garbitzea plazak, espaloiak, galtzadak eta urbanizatu beharreko "zolatuz gogorra" diren gainerako espazioak, haietan dagoen argiteria publikoari, altzariei, zuhaitzei eta abarri dagozkienak barne.
Udal-zerbitzuek emandako informazioaren arabera, jarduketa horien kostua urtean 2,20 €/m² da, batez beste.
- * Mantentzea eta garbitzea berdeguneak eta urbanizatu beharreko "bigun-berdea" diren eremuak, haietan dagoen argiteria publikoari, altzariei, zuhaitzei eta abarri dagozkienak barne.
Udal-zerbitzuek emandako informazioaren arabera, jarduketa horien kostua urtean 4,84 €/m² da, batez beste.

- * Zuhaitzak mantentzea.
- * Hornikuntza publiko berriak mantentzea.
- * Ur-hornidurako sarea mantentzea.
- * Saneamendu-sarea mantentzea eta garbitzea.
- * Hondakinak biltzea eta tratatzea.

Azken hiru zerbitzu horiek emateko, ordenantza fiskala bete beharko da, eta kasu bakoitzean ordaindu beharreko udal-tasa zehazten du. Testuinguru honetan ondoriozta daiteke tasa horien zenbatekoak zerbitzu horien prestazio- eta mantentze-kostuak estaltzen eta estaliko dituela. Hori dela eta, diru-sarrerak horiek erantzun egiten diote kostu horiek udal ogasunean izango duten eraginari, eta horrek emaitza ekonomiko jasagarria dakar.

Gainera, betebeharrak horiek behar bezala zehazteak justifikatu egiten du egungo eta etorkizuneko egoeraren azterketa konparatua. Horrela, mota horretako betebeharrak dagoeneko existitzen diren eta une honetan betetzen dituzten eremu eta azpieren guztietan, antolamendu-proposamen berrien emaitzak zehazteak justifikatzen du horien kenkaria, eta, horrela, emaitza da, alde batetik, etorkizuneko guztien eta, bestetik, egungoen arteko aldearen baliokidea. Izan ere, Udalaren egungo betebeharrak bat da une honetan dauden zuzkidura publikoak mantentzea.

1.6.- Udalaren diru-sarrerak.

Horiek zenbatesteko, ondoren aipatzen diren udal sarreraren modalitateak bereizi behar dira, besteak beste, aipatzen diren gaien arreta handiagoa edo txikiagoa emanez:

- * Higiezin- eta/edo hirigintza-jarduerarekin lotutako zergak eta diru-sarrerak.
Hauek dira, besteak beste:
 - Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga (EIOZ).
 - Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
 - Obregatik, hirigintza-jarduketengatik eta beste zerbitzu tekniko batzuentzat zerbitzuak emateagatik tasa.
 - Hirigintza-dokumentuak egin eta entregatzeagatik tasa.
 - Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga.
- * Beste zerga eta diru-sarrera batzuk:
 - Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
 - Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga (TMIZ).
 - Ekonomia-Jardueren gaineko Zerga (EJZ).
 - Kontribuzio Bereziak.
 - Tokiko jarduera eta instalazioengatik eta establezimenduak irekitzeagatik tasa.
 - Zaborra biltzeko zerbitzua emateagatik tasa.
 - Estolderia-tasa.

- Udal jabari publikoaren erabilera pribatiboagatiko eta aprobetxamendu bereziagatiko tasa.
- Bestelako zerga eta diru-sarrerak (ur-hornidura...).

* Diru-sarrera puntualak edo iraunkorrak. Hain zuzen:

- Diru-sarrera puntualak eta/edo ordaintzekoak, dagokion egintza edo jarduketa gauzatzen den unean. Horien artean sartzen dira honako hauekin lotutako diru-sarrerak:
 - . Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, komunitateak hirigintzako gainbalioetan duen partaidetzagatik (% 15), betebeharraren termino ekonomikoetan betetzen den kasuetan.
 - . Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren zenbatekoa (EIOZ).
 - . Tasa hauen zenbatekoa: hirigintza-lizentziak emateagatik; lokaletako jarduerengatik; udalaren jabari publikoa helburu jakin batzuetarako okupatzeagatik; hirigintza-dokumentuak eman eta entregatzeagatik; eta abarengatik.
 - . Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga.
 - . Etab.
- Diru-sarrera iraunkorrak edo jarraituak, zergaldiak eta ordainketak aldi zehatzei dagozkienak, normalean urte naturalari dagozkionak. Hona hemen horietako batzuk:
 - . Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga.
 - . Ekonomia Jardueraren gaineko Zerga.
 - . Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga.
 - . Tasak: ur hornidura; saneamendu-zerbitzua ematea; hondakinak biltzea; jabari publikoa helburu jakin batzuetarako okupatzea; eta abar.

Testuinguru horretan, besteak beste, premisa hauei erantzuten die 2. ataleko hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoa ebaluatzeko kontuan hartzen diren udal-sarriren zenbatespenak:

- * Azaldutakoarekin bat etorritik, kalkulatu da ur horniduraren, estolderiaren eta hondakinen bilketaren tasek gai horiei lotutako sare eta instalazioen mantentze-lanen kostuak estaliko dituztela.
Hori dela eta, diru-sarrera horiek erantzun egiten diote kostu horiek udal ogasunean duten eraginari, eta horrek emaitza ekonomiko jasangarria dakar.
- * 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 emaitza da.
- * Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zergari (TMIZ) lotutako diru-sarriren zenbatespena, besteak beste, parametro hauei dagokie:
 - Erreferentziatzen hartzen da 9 zaldi fiskaletik 11,99 zaldi bitarteko turismoa, ibilgailu estandarizatu edo arruntena baita.

Eta hau da gai horretan indarrean dagoen ordenantzan ibilgailu horretarako ezarritako tasa: 86 €/ibilgailu/urte.

- Kontuan hartzen den ibilgailu-kopurua da ibilgailu 1/100 m²(t) estandarra.

- * Diru-sarrera puntualak kontuan hartzen dira 3. atalean adierazitako moduan eta irismenarekin.
- * Zaila da zenbatestea Ekonomia-Jardueraren gaineko Zergarekin (EJZ) eta beste zerga batzuekin lotutako diru-sarrerak (kontribuzio bereziak; jarduera eta instalazioengatiko eta tokiko establezimenduak irekitzeagatiko tasa; udal jabari publikoaren erabilera pribatiboagatiko eta aprobetxamendu bereziagatiko tasa; etab.), kasu bakoitzean aztertu beharreko zergapeko egintzaren konplexutasuna eta gertaera horri dagozkion baldintzak eta kasuistika kontuan hartuta.

Horregatik, diru-sarrera horiek ez dira kontuan hartzen dokumentu honetan. Nolanahi ere, diru-sarrerak dira, eta izango dira; positiboki lagunduko diote, balantze orokorrean, epigrafe honetan aztertutako garapenen jasangarritasun ekonomikoari.

1.7.- Beste gai batzuk.

Aurreko idatz-zatietan azaldutako irizpideen osagarri dira, besteak beste, ondoko bi hauek:

- * Kontuan hartzen da, soil-soilik, sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna, bizitegi-erabilerarako eta jarduera ekonomikoetarako (produkzioakoak eta hirugarren sektorekoak).

Ez, ordea, sestra gainean aurreikusitakoa, baina ekipamendu pribaturako dena. Ez eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) ondorioetarako sestrapean proiektatutakoa ere. Etorkezinean behar bezala ebaluatzeak areagotu egingo du Plan honen eta haren proposameneren jasangarritasun ekonomikoa.

- * Aztertutako hirigintza-garapen bakoitzari lotutako azalera zehazteko, kontuan hartuko da kasuan kasuko hirigintza-eremu edo -azpierrezuena.
- * Hainbat alditan azaldutakoaren ildotik, uste da 2012ko HAPOaren testuinguruan planteatutako hirigintza-garapen berriak eta Plan honek finkatzen dituenak jasangarritasun ekonomikoaren ikuspegitik ebaluatu direla, edo ebaluazio horrek Plan honen zeregina gaitzen duela.

Beraz, une honetan egiten den ebaluazioak eragina du Plan honetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapen berrietan. Are gehiago, antolamendu xehatua zehazteko plangintza xehatua behar duten garapen berriei dagokienez, ebaluazio hori aurrerapauso bat da, eta, hala badagokio, plangintza xehatuaren testuinguruan egin beharko da.

2.- **Plan honetan planteatutako hirigintza-garapen berrien jasangarritasun ekonomikoa ebaluatzea eta justifikatzea, kontuan hartuta diru-sarrera iraunkorrak edo jarraituak.**

Analisi hori ondoko koadroan ageri da, eta, bertan azaldutakoaren arabera, parametro eta gai hauek kontuan hartu eta baloratzearen emaitza da, besteak beste:

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

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

SARTU TAULA

Koadroaren edukiak ondorio hauek ditu, besteak beste:

- * Egindako ebaluazioan ez dira sartu aurreikusitako ekipamendu berrien mantentze-lanen kostuak, honako arrazoi hauek kontuan hartuta: ez da ezagutzen helburu zehatza, ez baitago zehaztuta; are gehiago, helburu hori zehaztuta badago, haren konplexutasuna, aniztasuna eta abar kontuan hartuta, oso konplexua da mantentze-lanen kostuak zehaztea.

Nolanahi ere, kostu horiek egoki estali ahal izango dituzte ebaluazioan kontuan hartutako gainerako kontzeptuen ondoriozko diru-sarrera positiboek.

- * Adierazitakoa kontuan hartuta, osotasunean hartu behar da hirigintza-garapen horien jasangarritasun ekonomikoa. Izan ere, hiri-ingurunea antolatzeko proposamen bateratu eta orokor baten zati dira, Plan honen proiektioaren inguruan.

Osotasunean hartuta, Plan Orokorra eta hirigintza-garapen horiek jasangarriak dira ekonomikoki, urteko 105.115 euroko balantze positiboa ematen baitute.

Adierazi behar da, beraz, hirigintza-garapen horiek sor ditzaketen urteko diru-sarrerak handiagoak izango direla garapen horiek sortzen dituzten hiri-betebehar berrien mantentze-betebeharrak eta abar baino, baita ekipamenduen mantentze-kostuak barne hartu ondoren ere.

- * Hirigintza-eremu edo -azpieremuen antolamendu xehatua zehazteko plangintza berezia edo partziala egitea aurreikusten den kasuetan, planeamendu horrek ebaluatu egin beharko du proposameneren jasangarritasun ekonomikoa.

Horretarako behar den gutxienezko informazioa izan den kasuetan, gutxi gorabeherako ebaluazioa egin da dokumentu honetan. Eta ez da egin informazio hori izan ez den kasuetan.

3.- Unean uneko diru-sarrera ekonomikoak eta Plan Orokorreko proposameneren jasangarritasun ekonomikoan duten eragina.

Azaldutakoa kontuan hartuta, honako hauei lotutakoak dira diru-sarrera zehatz horietako batzuk: komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetzagatik Udalarri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa (% 15), betebehar hori termino ekonomikoetan betetzen den kasuetan; Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren zenbatekoa (EIOZ); tasen zenbatekoa hirigintzako lizentziak emateko, lokaletan jarduerak egiteko, udal jabari publikoa helburu jakin batzuetarako okupatzeko, hirigintzako agiriak luzatu eta emateko eta abarretarako.

Une honetan, kontuan hartuta, batetik, haren garrantzia eta, bestetik, gainerakoei lotutako diru-sarrerak zehazteko eta kuantifikatzeko zailtasunak, diru-sarrera hauek modu generikoan ebaluatuko dira:

A.- Udalari dagokion eraikigarritasunaren %15eko balio ekonomikoa hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak parte hartzeagatik, Horri dagokionez, honako hau adierazi behar da:

- a) Une honetan, ez da kontuan hartzen Udalari dagokion %15eko diru-sarrera ekonomikorik, HAPO 2012an aurreikusitako eta Plan honek finkatzen dituen eta ondoren aipatzen diren hirigintza-garapen berrien testuinguruan. Ehuneko horren lagapena aurreikusita edo gauzatuta egoteak justifikatzen du planteamendu hori.

Koadro honetan aipatzen dira garapen horiek:

2. KOADROA

HIRIGINTZA-EREMUA / -AZPIEREMUA
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42
3.2. Kaia kalea 5
3.3. Arrantzale kalea 1. orubea
8.1. Munto P.2

- b) Era berean, % 15 hori Udalari lagatzen zaionean, dagokion eraikigarritasuna egikaritu daitekeen hirigintza-lurzatiak Udalari esleituz, erakunde horrentzat ere ez dute diru-sarrerarik sortuko. Aintzat hartzen da azpieroemua hauek osatutako hirigintza-garapen esparruak izango direla planteamendu horren xede: "1.1 Kofradia" eta "13 Dike". Antzeko zerbait gerta daiteke Aizperron aurreikusitako hirigintza-garapenaren kasuan.
- c) Ondorengo koadroan azaltzen dira Udalari aipatutako % 15eko diru-sarrera ekonomikoa sor diezaioketen gainerako hirigintza-garapenak eta horien zenbatekoa.

3. KOADROA

EREMUA- AZPIEREMUA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA % 15 [m ² (tp)]	BALIO EKONOMIKOA -€-
1.2. Sotoak + 2.1. Aita Lertxundi 48-50	828	233.810
3.4. Arrantzale kalea 2. orubea	479	135.233
7.1. Kabi-alay / Uri berri	379	106.971
10.1. Antilla	88	24.989
14.1. Arocena Cerámica	3.003	848.294
15.1. Anibarko Portua 37	98	27.813
17. Botaleku	1.247	352.262
18. Aizperro	5.611	1.585.179
GUZTIRA	11.733	3.314.551

B.- Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) ondoriozko diru-sarrerak. Horri dagokionez, honako hau adierazi behar da:

- a) Horri dagokionez, ez dira aintzat hartuko "A.a" atalean aipatutako hirigintza-garapenak, atal horretan bertan azaldutakoen antzeko arrazoiengatik.
- b) Koadro honetan azaltzen dira gainerako garapenekin lotutako diru-sarrerak, erreferentziatutako hartuta, soilik, sestraren gainean aurreikusitako eraikigarritasuna.

4. KOADROA

1	2	3	4	5	6	7
EREMUA - AZPIEREMUA	ERABILERA	AURREIKUSITAKO ERAIKIGARRITASUNA (SG) -m ² (s)-	ERAIKUNTZAREN BATEZ BESTEKO KOSTUA -€/m ² (s)- (EM)_	ERAIKUNTZAREN KOSTU OSOA -€-_	EIOZ %	EIOZ DIRU-SARRERAK -€-
1.1. Kofradia + 13. Dike	BSE bizitegia	3.898	750	2.923.500	% 3	87.705
	TE bizitegia	1.514	800	1.211.200	% 3	36.336
	TBE-a.2 bizitegia	18.589	900	16.730.100	% 5	836.505
	Hirugarren sektorea-merkataritza	3.000	350	1.050.000	% 5	52.500
Azpierrezuak : "1.2. Sotoak" + "2.1. Aita Lertxundi 48-50"	BSE bizitegia	1.000	750	750.000	% 3	22.500
	TE bizitegia	1.000	800	800.000	% 3	24.000
	(TBE-a.2) bizitegia	3.000	900	2.700.000	% 5	135.000
	Hirugarren sektorea	300	350	105.000	% 5	5.250
3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea	Hirugarren sektorea	231	350	80.850	% 5	4.043
3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea	(TBE-a.2) bizitegia	861	900	774.900	% 5	38.745
	Hirugarren sektorea-merkataritza	222	350	77.700	% 5	3.885
7.1. Kabi-Alay/Uri berri	(TBE-a.3) bizitegia	975	1.000	975.000	% 5	48.750
10.1 Antilla	Hirugarren sektorea	560	550	308.000	% 4,50	13860
14.1. Arocena Cerámica	(TBE-a.2) bizitegia	6.270	900	5.643.000	% 5	282.150
	(TBE-a.3) bizitegia	1.800	1.000	1.800.000	% 5	90.000
	E Tasatua bizitegia	990	800	792.000	% 3	23.760
	Hirugarren sektorea-merkataritza	150	350	52.500	% 5	2.625
	Hirugarren sektorea -bulegoa	1.088	550	598.400	% 5	29.920
17. Botaleku	Industrialia	8.000	450	3.600.000	% 5	180.000
18. Aizperro	Industrialia	36.000	450	16.200.000	% 5	810000
GUZTIRA	---	89.448	---	57.172.150	---	2.727.534

IV.- LURZORUEN ASKITASUNA ETA EGOKITZAPENA ETA GARAPENAK EKOIZPEN-ERABILERATARAKO.

1.- Sarrera.

Ekoizpen-erabileretarako lurzoruaren nahikotasuna eta egokitasuna justifikatzea da dokumentu honen beste helburuetako bat, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorritz (7/2015 LEDaren 22.4 artikulua, etab.).

Lan hori egiteko, beharrezkoa da aldez aurretik ekoizpen-erabilera terminoaren edukia eta esanahia argitzea. Hala, xedapen horietan bertan ezarritakoa kontuan hartuta (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko "3.3.d", "20.1.b" artikulua eta abar), eta aurretik egin ziren beste batzuetan (8/2007 Legearen 10.b artikulua, eta abar), ekoizpen-erabilera horiek, funtsean, beste hauen baliokide dira: Plan honek jarduera ekonomikoetarako erabilera deitzen dituenak (industria, hirugarren sektoreko eta abarretarako), lehen sektoreko jarduerak ahaztu gabe. Eta Plan honetan gai horri buruz planteatutako proposamenak nahikoak eta egokiak direla justifikatzeko, besteak beste, gai hauek bereizi behar dira:

- * Plan Orokorra lurralde-planen aurreikuspenetara egokitzea.
- * Plan Orokorrean planteatutako jarduera ekonomikoen garapenak zehazteko eta ezartzeko irizpideak. Ondoriozko proposamenen nahikotasuna eta egokitasuna.

2.- Plan Orokorra lurralde-planetako aurreikuspenetara egokitzea.

Une honetan arreta berezia eskatzen dute hiru lurralde-planek .

Alde batetik, Urola-Kostako Lurralde Plan Partziala (Zarautz-Azpeitia), 2006ko otsailaren 11n behin betiko onartua. Oriori dagokionez, ez da une honetan arreta merezi duen proposamen berezirik planteatu.

Bestetik, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzorua sortzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespena: 2004-12-21).

Orio hazkunde ertaineko udalerrri gisa identifikatu ondoren, LPSk lehenik dauden eremuak eta ezarpenak finkatzeko oinarritzko politika proposatzen du, egungo urbanizazioen akaberako eta hobekuntzako lehentasunezko ekintzekin. Ez da aurreikusten hazkunderako edo ezarpen berrirako eragiketa publiko garrantzitsurik, salbu eta, eskualdeko intereserako, lurzoruak sustatzeko estrategiei dagozkienak, poligono txikiak sustatuz. Zehazki, xedapen orokor gisa proposatzen du udalerrri horietako hirigintza-plangintzan gehienez ere 10 ha-koa izatea jarduera ekonomiko hutsetarako lurzoruaren azalera, baldin eta harrera-ahalmen nahikoa badago, eta horrek ez badu eragin nabarmenik natura-ingurunean.

(...)

Azkenik, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena: 177/2014 Dekretua, irailaren 16koa). Proposamenetako batzuk zerikusia dute lurzoru

urbanizaezinaren hirigintza-araubidea zehaztearekin, honako hauek barne: lurzoru-mota horren zonifikazio orokorra; besteak beste, balio estrategiko handiko lurzoruak babestea; eta abar.

Testuinguru horretan, Plan honetako proposamenak lurralde-plan horietan jasotakoetara egokitzeak erantzuten die, besteak beste, honako irizpide hauei:

- * Orioko jarduera ekonomikoen garapenak Urola-Kostako eremu funtzionalean aurreikusitako esparruan txertatzea, aipatutako lurralde-planetan ezarritako baldintzetan.

Testuinguru horretan, Aizperro eremua garatzea aurreikusten da, eskualdeko zein udaleko eskaerei erantzuteko, gaur egun udalerriko beste leku batzuetan dauden jarduera ekonomikoen lekualdatzeei lotutakoak barne.

- * Hiri-ingurune konplexua sustatzea, ahal den neurrian etxebizitzak, ekipamenduak, espazio libreak eta aurreko erabilerekin bateragarriak diren jarduera ekonomikoak izango dituen.
- * Lehendik dauden jarduera ekonomikoen garapenak finkatzea eta udalerriko hiri-bilbean txertatutako beste jarduera berri batzuekin osatzea, erabilera mistoko hiri-eremu eta -ingurune konplexuak sortuz eta etxebizitzak eta jarduera ekonomikoak bateratuz.
- * Lurzoru urbanizaezinaren hirigintzako araubidea Nekazaritza eta Basogintzaren LPSn ezarritako irizpideetara egokitzea. Egokitzapen horrek eragina du, bai lurzoru-mota horren zonifikazio orokorrean, bai balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatu eta zaintzean, bereziki.

Horrela, Plan Orokor honetako jarduera ekonomikoen garapenak bat datoz indarrean dauden lurralde planetan ezarritako aurreikuspenekin.

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

3.1.- Antolamendu-irizpide orokorrak.

Plan honetan hiri-ingurunean planteatutako antolamendu-helburu estrategikoek eta hiri-ereduak zuzenean baldintzatzen dituzte jarduera ekonomikoen garapenak ezartzeko irizpideak eta proposamenak. Hauek dira helburuetako batzuk:

- * Antzemandako eskaerei erantzutea.
- * Garapen horiek antolatu eta egungo hiri-ingurunean ezartzea, ahalik eta gutxien hedatuz ingurune naturalera.
- * Optimizatzea lehendik dauden eta horretarako egokiak diren lurzoruen, eraikinen... erabilera.
- * Hiri-inguruneak sortzea, erabilerak nahasteko premisari erantzungo diotenak, jarduera ekonomikoekin, bizitegi-jarduerekin eta abarrekin.

3.2.- Irizpide espezifikoak.

Arreta berezia merezi dute irizpide hauek:

A.- *Hirigintza-zonakatzearen eta erabileren araubidea.*

Planteatutako zonakatze urbanistikoaren (orokorra eta xehatua) eta erabileren erregimenak ahalbidetu egiten du hiri-ingurune berean erabilera eta jarduera desberdinak egotea. Ez bakarrik jarduera horietara bideratutako eremu orokorretan, baita bizitegi-eremuetan ere.

Eta jarduera horien ezarpena ere bai, tipologia horretako lurzati xehatuetan ez ezik, bizitegi-lurzatietan ere, lurzati horien eta horietan aurreikusitako eraikinen osotasuna edo zatiak okupatuz.

Horrela, eta horretarako ezarritako helburu orokorrera egokituz, araubide horrek sustatu egiten du erabilerak nahasteko hiri-inguruneak benetan eta eraginkortasunez sortzea.

B.- *Jarduera ekonomikoen garapenaren kokalekua.*

Garapen horiek egungo hiri-ingurunean kokatzen dira, eta horretarako ezarritako helburu orokorrera egokitzen dira.

Salbuespen bakarra da "18. Aizperro". Arrazoi estrategiko hauengatik jarduera hauetara bideratzen da:

hiri-berroneratze jarduketan xede diren esparruetan kokatutako jarduerak lekuz aldatzea; jarduera ekonomikoen erabilera bateraezinak ezartzea bizitegitarako hiri-ingurunean eta/edo ingurune horretan kokatze konplexua duen hiri-ingurunean; eta abar.

C.- *Erabileren nahasketa.*

Aurreko proposamenek jarduera ekonomikoen garapenaren mosaiko bat osatzen dute (lehendik zeuden jarduerak eta berriak), eta hiri-ingurune osora hedatzen dira. Horri buruz planteatutako helburu estrategikoarekin bat etorritik, funtzionalki konplexua den hiri-

ingurunea sortzen du horrek, eta ezaugarri du bertan hainbat erabilera egotea eta elkarrekin bizitzea.

3.3.- Planteatutako proposamenak. Jarduera ekonomiko garrantzitsuenen garapen berrien zerrenda eta kuantifikazioa.

Ondoko koadroan azaltzen dira garapen horien zerrenda, eta bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasunarena.

5. KOADROA JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZATIAK.

HIRIGINTZA-EREMUA / -AZPIEREMUA	Eraikigarritasuna -m ² (s)-
2.1. Aita Lertxundi 48-50	300
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	378
3.2. Kaia kalea 5	291
3.3. Arrantzale kalea	390
6.1. Erribera kalea luzatzea	0
7.1. Kabi-alay / Uri berri	0
8.1. Munto. P.2	0
10.1. Antilla	2.912
13. Dike	3.000
14.1. Arocena Cerámica	1.238
15.1. Anibarko Portua 37	1.370
17. Botaleku	8.000
18. Aizperro	36.000
GUZTIRA	53.879

Aurrekoetz gain, dimentsio txikiagoko beste batzuk ere gehitu behar dira, hiri-ingurunean banatuak (etxebizitza-eraikinetako beheko solairuak barne).

4.- **Lehen sektoreari buruzko irizpideak eta proposamenak.**

Plan honetako proposamen orokorreari dagokienez, udalerriko lurzoru urbanizaezinaren azalera udalaren azalera osoaren % 92,40 da.

Era berean, lehen sektorea (nekazaritza, abeltzaintza, basogintza eta arrantza) Udalaren Barne Produktu Gordinaren (BPG) % 6,3 da.

Hau da, udaleko lurzoru urbanizaezinaren tamaina / azalera handia lehen sektoreak udal-jarduera ekonomikoan duen garrantzi mugatuarekin osatzen edo kontrajartzen da.

Hori dela eta, Orio mendekotasuna duen udalerria da (elikagaien autosufizientziako kanonetatik urrun dago), lehen sektoreari eta hari lotutako behar eta eskaerei dagokienez.

Testuinguru horretan, egoera hori aldatzea ez dagokio edo, hobeto esanda, Plan Orokorraren eginkizuna gainditzen du. Nolanahi ere, hari dagokio zehaztea zer neurrik lagun dezaketen (zeharka bada ere) mendekotasun hori murrizten, bere esku-hartze arlokoak izanik. Ildo horretatik, Plan honek, besteak beste, honako hauek planteatzen ditu:

- * Gaur egungo landa-ingurunea / natur ingurunea finkatzea, eskalako salbuespen puntualak edo garrantzirik gabeak galarazi gabe.

- * Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideetara egokitzea, lurzoru mota horren zonifikazio globalarekin zerikusia dutenak barne, eta, bereziki, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatu eta babestea.
- * Dauden nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-ustategiak finkatzea.

5.- Ondorioak. Planteatutako jarduera ekonomikoen garapenak nahikoak eta egokiak izatea.

Aurreko ataletan eta Plan Orokorrean azaldutakoarekin bat, ondorio hauek atera daitezke, besteak beste:

- * Planteatutako hiri-jarduera ekonomikoen garapenak nahikoak eta egokiak dira, besteak beste, arrazoi hauengatik:
 - Dauden eskaerei erantzuten diete.
 - Bat datoz indarrean dauden lurralde-planetan ezarritako irizpideekin.
 - Berezko parametroei eta/edo jasankortasunarekin bat datozenei erantzuten diete:
 - . Gaur egungo hiri-ingurunean kokatzen dira, garrantzi gutxiko salbuespen puntualekin.
 - . Hiri-inguruneak birsortzen eta birkalifikatzen laguntzen dute.
 - . Egungo hiri-ingurunearen aprobetxamendua optimizatzea sustatzen dute.
 - . Erabilerak nahasten dituzten hiri-inguruneak sortzen laguntzen dute (jarduera ekonomikoak, bizitegi-jarduerak...).
 - Kualitatiboki, udalerrak eskatzen dituen jarduera ekonomikoen modalitateei ematen diete estaldura, bai ohikoak (industriakoak, bulegoetakoak, turistikoak, komertzialak...), bai balio erantsi berezikoak.
- * Lehen sektoreari eta sektore horri dagozkion jarduerari dagokienez, Plan Orokorrearen esku-hartze arlokoak izanik, zehaztu dira nekazaritza- eta elikagai-mendekotasuna pixkanaka murrizten lagun dezaketen neurriak (zeharka bada ere), honako hauek barne:
 - Gaur egungo landa- eta natura-ingurunea sendotzea, salbuespen puntualak ukatu gabe.
 - Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideetara egokitzea, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatu eta gordetzea barne.
 - Dauden nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-ustategiak finkatzea.

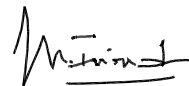
Donostia, 2022.



Izpta: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo