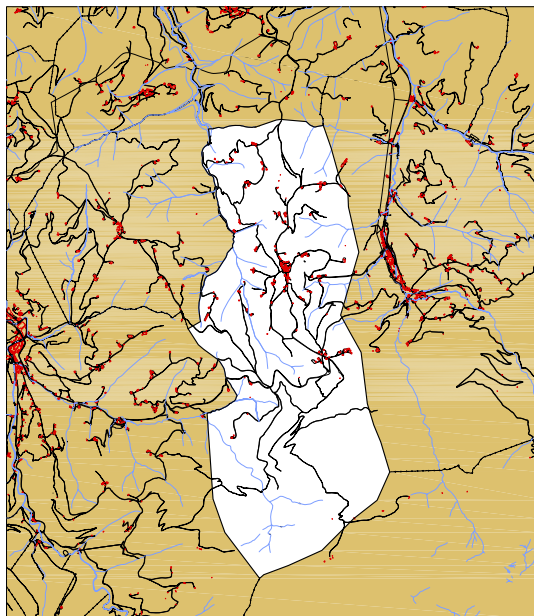




ABALTZISKETAko UDALA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ABALTZISKETA



TESTU BATEGINA BEHIN BETIKO ONARPENA

“3. KATALOGOA” dokumentua
“4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA.” dokumentua

2013ko URTARRILA

ARKITEKTOA

ARQUITECTO

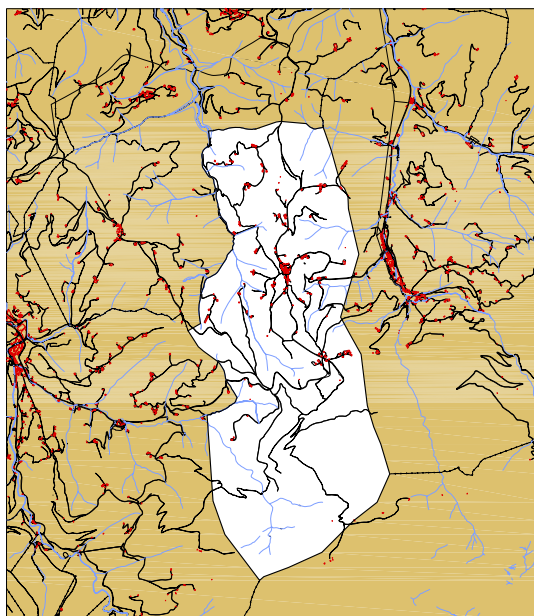
PILAR AMENABAR ZABALA



ABALTZISKETAko UDALA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ABALTZISKETA



TESTU BATEGINA
BEHIN BETIKO ONARPENA

“3. KATALOGOA” dokumentua

2013ko URTARRILA

ARKITEKTOA

ARQUITECTO

PILAR AMENABAR ZABALA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ABALTZISKETA

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

**TESTU BATERATUA
BEHIN BETIKO ONESPENA**

2013ko urtarrila



ERREDAKZIO TALDEA:

ERREDAKZIOA:

Pilar Amenabar Zabala, arkitektoa.

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados S.L.
Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L.

LANAREN ZUZENDARITZA:

Abaltzisketako Udaleko Udalbatza.



AURKIBIDE OROKORRA:

1 DOKUMENTUA "MEMORIA".

"1.1. "HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA ANTOLAMENDU HORI
EGIKARITZEA ARRAZOITZEN DUEN MEMORIA"

"1.2. "INGURUMEN IRAUNKORTASUNAREN TXOSTENA".

2 DOKUMENTUA "HIRIGINTZA ARAUAK".

"2.1. "HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".

"2.2. "HIRIGINTZA ESPARRUEN (HE) HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK".

3 DOKUMENTUA "KATALOGOA".

4 DOKUMENTUA "BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA.
JARDUKETA PROGRAMA".

5 DOKUMENTUA "PLANOAK".



AURKIBIDEA:

	<u>Or.</u>
I.- Dokumentuaren xedea.	5
II.- Babestu beharreko ondasun eta elementuen kategoriak.	5
III.- Udalerriko hirigintza ondareko ondasun eta elementuen zerrenda.	6
IV.- Udalerriko ondare arkeologikoko ondasun eta elementuen zerrenda.	7
V.- Udalerriko ondare etnografikoko ondasun eta elementuen zerrenda.	7
VI.- Udalerriko hirigintza ondareko ondasun eta elementuak tratatzeko eta babesteko proposamenak.	7
VII. Udalerriko ondare arkeologikoko ondasun eta elementuak tratatzeko eta babesteko proposamenak.	8
VIII.- Udalerriko ondare etnografikoko ondasun eta elementuak tratatzeko eta babesteko proposamenak.	9
IX.- Katalogoan jasotako ondasun eta elementuak babesteko aurreikuspenen indar arautzailea.	9



I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu honen helburu nagusia da, besteak beste lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 76. artikuluan ezarritakoari jarraituz, duten balio eta interesagatik babestu egin behar diren ondasunak identifikatzea.

Identifikazio lan hori osatzeko, gainera, beste bi aurreikuspen mota desberdin egin dira.

Batetik, aipatutako ondasun horiek, kategoria desberdinetan txertatu dira, beren izaerari eta ezaugarriei begiratuta, edo beren balio propioaren garrantziari begiratuta, dagokien moduan.

Bestetik, ondasun horiek tratatzeko eta babesteko neurriak zehaztu dira.

Halaber, dokumentu honetan azaldutako aurreikuspenak, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko Zortzigarren Tituluan (106. artikulua eta hurrengoak) ezarritako xedapenekin osatuko dira.

II.- BABESTU BEHARREKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN KATEGORIAK.

Babestu beharreko ondasunen artean, honako kategoria hauek bereizi dira:

1.- Udalerriko hirigintza ondareko ondasun eta elementuak.

Duten balio historiko edota arkitektonikoaren ondorioz, udalerriko hirigintza ondarea osatzen duten ondasun eta elementuak dira.

Kategoria honen barruan, halaber, beste kategoria hauek bereizi dira:

* I. Maila.

Udalaz gaindiko intereseko ondasun higiezinak.

Eusko Jurlaritzako Kultur Ondareko Zuzendaritzak izaera horrekin proposatutako ondasunak dira; hain zuzen ere, Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legeak aurreikusten dituen prozeduren bidez legez babesteko proposatu diren elementuak (kalifikatu eta inbentariatutako monumentuak).

* II. Maila.

Udal mailan babesteko ondasun higiezinak.

2.- Udalerriko ondare arkeologikoko ondasun eta elementuak.

Duten balio arkeologikoaren ondorioz, udalerrian izaera honetako ondarea osatzen duten ondasunak dira.

Kategoria honen barruan, halaber, honako modalitateak bereizi dira:

* Gune arkeologiko kalifikatuak.

* Balio arkeologikoa izan lezaketen guneak.

3.- Udalerriko ondare etnografikoko ondasun eta elementuak.



Duten balio etnografikoaren ondorioz, udalerrian izaera honetako ondarea osatzen duten ondasunak dira.

III.- UDALERRIKO HIRIGINTZA ONDAREKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA.

Zerrendan jasotako ondasun eta elementu guztien kokalekua, Plan Orokor honetako "5. planoak" dokumentuko "V.1 Katalogatutako hirigintza ondarea" planoan adierazita dago.

1.- Udaleko hirigintza ondarearen I. Mailan sartutako ondasunak.

Udalaz gaindiko balioa eta interesa duten ondasunak dira; hain zuzen ere, Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak aurreikusten dituen prozeduren bidez legez babesteko proposatu direnak (kalifikatu eta inbentariatutako monumentuak).

Hauxe, zerrenda:

- 1.- Seroetxe.
- 2.- Andresenea etxea.
- 3.- Naera Haundi baserria.
- 4.- San Joan Bataiatzailea eliza.

2.- Udaleko hirigintza ondarearen II. Mailan sartutako ondasunak.

Udal mailako balioa eta interesa duten ondasunak dira.

Hauxe, zerrenda:

- 5.- Udaletxea.
- 6.- Erretore Etxea.
- 7.- Nuestra Señora de los Remedios basiliza.
- 8.- Txutxurumendiko Santa Kruz basiliza.
- 9.- Iriondo Berri baserria.
- 10.- Txutxurumendiko Gurutze-bidea.
- 11.- Errota.
- 12.- Iriondo Zaharreko borda.
- 13.- Lazkano Enea etxea.

IV.- UDALERRIKO ONDARE ARKEOLOGIKOKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA.

Zerrendan jasotako ondasun eta elementu guztien kokalekua, Plan Orokor honetako "5. planoak" dokumentuko "V.1 Katalogatutako hirigintza ondarea" planoan adierazita dago.



1.- Gune arkeologikoak.

Monumentu Multzoaren kategoriaz kalifikatutako Kultur Ondasunen Erregistroan jasota daudenak, 2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren indarrez.

* Aralarko estazio megalitikoak, Abaltzisketako udal barrutian dagoen zatia.

2.- Balio arkeologikoa izan lezaketen guneak.

Euskal Autonomia Erkidegoak halakotzat izendatuak, Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordeak 1997ko abenduaren 9an emandako Ebazpenean.

- A.- San Joan Bataiatzailea eliza (B).
- B.- Gazaztegi baserria (A).
- C.- Sasiaingarate Goena baserria (A).
- D.- Sasiaingarate Barrena baserria (A).
- E.- Azaldegi Goena baserria (A).
- F.- Azaldegi Azpi baserria (A).
- G.- Estanga-Goena baserria (A).
- H.- Estanga-Barrena baserria (A).
- I.- Iturrigoena baserria (A).
- J.- Nuestra Señora de los Remedios basiliza (A).

V.- UDALERRIKO ONDARE ETNOGRAFIKOKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA.

Udal mailako balioa eta interes etnografikoa duten ondasun eta elementuak dira.

Zerrendan jasotako ondasun eta elementu guztien kokalekua, Plan Orokor honetako "5. planoak" dokumentuko "V.1 Katalogatutako hirigintza ondarea" planoan adierazita dago.

Hauxe, zerrenda:

- 14.- Olano Martinea baserriko karobia.
- 15.- Olano baserrietako garbitokia.
- 16.- Errebote jokoan sakea egiteko harria.
- 17.- Union Bozue Mayor delakoaren bileretako zelaia.

VI.- UDALERRIKO HIRIGINTZA ONDAREKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK TRATATZEKO ETA BABESTEKO PROPOSAMENAK.

Ondasun eta elementu horiek tratatzeko eta babesteko araubidea Plan Orokor honetan erregulatua dago, nahiz eta araubide hori doitu, osatu edota aldatu ahal izango den, ondasun eta elementu horiek babesteko egingo den Plan Berezian.

1.- Udaleko hirigintza ondarearen I. Mailan sartutako ondasunak.

Oro har, aipatutako ondasun higiezinak, beraietan gauzatu beharreko obra eta jarduketan ondorioetarako, "handitzerik gabeko eraikuntza esku-hartzeak" izeneko araubideari lotutzat jo behar dira, eta horien barruan, "kontserbazioko zaharberritzea" modalitatearen bitartez eraikitakoa soil-soilik gauzatzeko esku-hartzei dagokien araubidearen menpe. Hori guztia,



ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317 Dekretuan ezarritakoaren arabera (I eranskina: "Birgaitzeko esku-hartzeak"), edota dekretu horren ordean ematen den xedapenean ezarritakoari jarraituz egingo da.

Bidezkotzat jotzen den guztietan, ondasun eta elementu horietan aurreikusitako obrei eta jarduketei ekin aurretik, halakorik izanez gero behintzat, kultura ondarea zaintzeko gaietan eskumena duen Administrazioaren txostena eskatu beharko da.

Hori horrela, aipatutako Administrazioaren laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, eskatutako obren edo jarduketan bideragarritasuna zehazteko.

2.- Udaleko hirigintza ondarearen II. Mailan sartutako ondasunak.

Aipatutako ondasun eta elementuak, beraietan gauzatu beharreko obra eta jarduketan ondorioetarako, "handitzerik gabeko eraikuntza esku-hartzeak" izeneko araubideari lotutzat jo behar dira, eta horien barruan, "Finkatzea" edota "Kontserbazioa eta apaindura" izeneko esku-hartzeei dagokien araubidearen menpe. Hori guztia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317 Dekretuan ezarritakoaren arabera (I eranskina: "Birgaitzeko esku-hartzeak"), edota dekretu horren ordean ematen den xedapenean ezarritakoari jarraituz egingo da.

Bidezkotzat jotzen den guztietan, ondasun eta elementu horietan aurreikusitako obrei eta jarduketei ekin aurretik, halakorik izanez gero behintzat, kultura ondarea zaintzeko gaietan eskumena duen Administrazioaren txostena eskatu beharko da.

Hori horrela, aipatutako Administrazioaren laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, eskatutako obren edo jarduketan bideragarritasuna zehazteko.

VII. UDALERRIKO ONDARE ARKEOLOGIKOKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK TRATATZEKO ETA BABESTEKO PROPOSAMENAK.

Hauxe izango da eremu horiek babesteko araubidea: batetik, gai honen inguruan indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritakoa (besteak beste, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990ekoa, eta horren ordean eman daitezkeen xedapenak); eta bestetik, eremu horietako bakoitzari buruzko xedapen espezifikoei ezarritakoa.

1.- Gune arkeologikoak.

2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren indarrez Monumentu Multzoaren kategoriaz kalifikatua dagoen Aralarko estazio megalitikoak, Abaltzisketako udal barrutian dagoen zatia.

Monumentu izendatutako ondasun bat bera ere ez dago udal barrutian, nahiz eta monumentu horietakoren bat Abaltzisketa, Zaldibia era Enirio-Aralarren arteko mugan dagoen. Hala eta guztiz ere, udal barrutiaren hego-mendebaldean dagoen zatitxo bat (Aralar parte naturalean sartua dagoena), izendatutako monumentuen babes eremuaren barruan dago.

Gai honi dagokionez, 2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuan ezarritakoari jarraitu beharko zaio.



2.- Balio arkeologikoa izan lezaketen guneak.

Eremu horiek tratatzeko eta babesteko araubidea, Kultura Ondareari buruzko 1990eko Legean ezarria dago, 49. artikuluan hain juxtu.

VIII.- UDALERRIKO ONDARE ETNOGRAFIKOKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK TRATATZEKO ETA BABESTEKO PROPOSAMENAK.

Ondasun eta elementu horiek tratatzeko eta babesteko araubidea Plan Orokor honetan erregulatua dago, nahiz eta araubide hori doitu, osatu edota aldatu ahal izango den, ondasun eta elementu horiek babesteko egingo den Plan Berezian.

Aipatutako ondasun eta elementuak, beraietan gauzatu beharreko obra eta jarduketan ondorioetarako, "handitzerik gabeko eraikuntza esku-hartzeak" izeneko araubideari lotutzat jo behar dira, eta horien barruan, "Finkatzea" edota "Kontserbazioa eta apaindura" izeneko esku-hartzeei dagokien araubidearen menpe. Hori guztia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317 Dekretuan ezarritakoaren arabera, edota dekretu horren ordezkari ematen den xedapenean ezarritakoari jarraituz egingo da.

Bidezkotzat jotzen den guztietan, ondasun eta elementu horietan aurreikusitako obrei eta jarduketei ekin aurretik, halakorik izanez gero behintzat, kultura ondarea zaintzeko gaietan eskumena duen Administrazioaren txostena eskatu beharko da.

Hori horrela, aipatutako Administrazioaren laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, eskatutako obren edo jarduketan bideragarritasuna zehazteko.

IX.- KATALOGOAN JASOTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUAK BABESTEKO AURREIKUSPENEN INDAR ARAUTZAILEA.

Lerrun hori, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 113. artikuluan ezarritakoa bera da.

Abaltzisketa, 2013ko urtarrila.

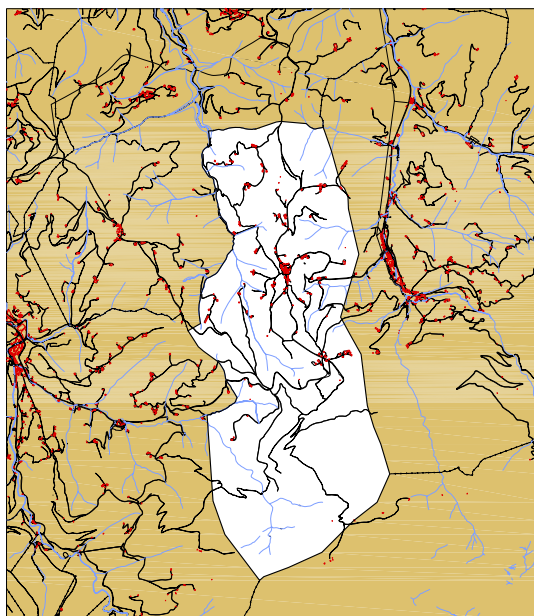
Sin.: Pilar Amenabar.
Arkitektoa.



ABALTZISKETAko UDALA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ABALTZISKETA



TESTU BATEGINA BEHIN BETIKO ONARPENA

“4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA.” dokumentua

2013ko URTARRILA

ARKITEKTOA

ARQUITECTO

PILAR AMENABAR ZABALA



**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA
ABALTZISKETA**

**"4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" DOKUMENTUA**

**TESTU BATEGINA
BEHIN BETIKO ONARPENA**

2013ko urtarrila



TALDE IDAZLEA:

IDAZLEA:

Pilar Amenabar Zabala, arkitektoa.

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, SL
Ekolur Asesoría Ambiental, SLL

LANAREN ZUZENDARITZA:

Abaltzisketako Udalbatza.



AURKIBIDE OROKORRA:

DOKUMENTUA: "1. MEMORIA".

"1.1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA HURA GAUZATZEA
JUSTIFIKATZEKO MEMORIA".

"1.2. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA".

DOKUMENTUA: "2. HIRIGINTZA ARAUAK".

"2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUETAKO (HE) HIRIGINTZA ARAU
PARTIKULARRAK".

DOKUMENTUA: "3. KATALOGOA".

**DOKUMENTUA: "4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA".**

DOKUMENTUA: "5. PLANOAK".



<u>AURKIBIDEA:</u>	<u>Or.</u>
I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.	6
II.- DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.	6
1.- Hirigintza-antolamendua eta hirigintza-gauzatzea indarreko hirigintza-legeriaren esparruan. Plan Orokorra eta horretan duen eginkizuna.	6
2.- Plan Orokorraren hirigintza-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa, eta hori prozesu jarraitutzat hartzea.	7
3.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak eta lur-eremuen balorazioan duten eragina.	8
4.- Hirigintza-proposamen finkatuak.	9
III.- PLANTEATUTAKO JARDUN ETA OBRA BEREZIEN ZERRENDA, ETA, HALA BADAGOKIO, HAIEN BALORAZIO EKONOMIKOA.	9
1.- Bide-sarea.	10
2.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko hiri-espazio libre berriak.	10
3.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko ekipamenduak.	11
4.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.	11
5.- Hirigintza-garapen berriak.	12
IV.- ERABILERA HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.	12
1.- Haztatze-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko irizpide orokorrak.	13
2.- Erabilera haztatze koefizienteen proposamena.	16
V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA.	17
1.- Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisisa egiteko irizpide orokorrak.	18
2.- Plan Orokor honetan mugatutako jardun integratuko esparruaren ("AAI.1") bideragarritasun ekonomikoaren analisisa.	19
VI.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEKO ERAGINPEKO ERAGILE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK.	21
1.- Bide-sarea.	22
2.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko hiri-espazio libre berriak.	22
3.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko ekipamenduak.	22
4.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.	22
5.- Hirigintza-garapen berriak gauzatzea.	23
VII.- PLAN OROKORRAREN ETA HAREN PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN ANALISIA.	23
1.- Plan Orokorrean planteatutako proposamenak eta hautemandako eskariei erantzuteko haien beharra.	25
2.- Plan Orokorraren lurralde- eta hirigintza-eredua.	25



3.-	Hirigintza-transformazioko beharrei erantzuteko egokiak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalen babesa eta haien berezko balioen zaintza.	27
4.-	Plan Orokorraren eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.	28
VIII.-	PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.	31



I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Indarreko hirigintza-legerian xedatutakoarekin bat etorriz landu den dokumentu honen xedea da Plan Orokorren multzoan bildutako hirigintza-antolamenduaren eta gauzatzearen parametroak zehaztearen osagarriak diren hainbat gai aztertzea eta horien inguruko aurreikuspen zehatzak zehaztea.

Dokumentuan termino horietan jorratuko diren gaiak, analisi horiek egiteko eta dagozkien aurreikuspenak zehazteko, honako hauetan laburbiltzen dira:

- Plan honetan aintzat hartutako hirigintza-aurreikuspenak eraikitzeke kostuaren analisia, bertan planteatutako proposamen berriak azpimarratuta.
- Proposatutako hirigintza-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren analisia, dagozkien erabilerak haztatzeke koefizienteen zehaztapenarekin osatua.
- Eragile publiko eta pribatuak udalerrirako Planaren hirigintza-aurreikuspenak gauzatzeko lanean dituzten oinarritzko erantzukizunak zehaztea.
- Planaren eta haren proposamenean iraunkortasun ekonomikoaren analisia, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen indarreko testu bateginean gai horretan ezarritako aginduak betez.
- Planteatutako hirigintza-garapen berriak programatzeko oinarritzko neurriak zehaztea eta azaltzea.

Aurrez aipatutako gai guztien arteko erlazioa eta dokumentuaren ataletan zehar azaltzen diren premisa orokorrak kontuan izanik egingo da lan hori.

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

Aurreko atalean deskribatutako helburuei erantzuteke, hainbat premisa orokor hartuko ditugu abiapuntutzat, ezinbestekoa baita horiek kontuan hartzea dokumentu hau behar bezala interpretatuteke bada. Labur-labur adieraziteke ditugu epigrafe honetan zehar.

1.- Hirigintza-antolamendua eta hirigintza-gauzatzea indarreko hirigintza-legeriaren esparruan. Plan Orokorra eta horretan duen eginkizuna.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko Legearen testuinguruan, bereizketa garbi samarra gertatzen da bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa honen eginkizunean zuzeneko eragina duten hainbat gai zehaztean.

Gai horien artean aipa daitezke, alde batetik, hirigintza-antolamenduaren alorrean, adiera hertsian, egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren arteko bereizketa garbia; bestetik, hirigintza-antolamenduaren eta hirigintza-gauzatzearen arteko disoziazioa; eta, azkenik, hirigintza-proiektuen eginkizuna finkatzea, hirigintza-antolamenduari eta hirigintza-gauzatzeari dagokienez.



Modu sinplifikatuan, udalerriko hirigintza-antolamenduaren zehaztapen gisa definienez Plan Orokorraren oinarriko eginkizuna. Hirigintza-antolamenduak gutxienez egitura-antolamendua hartuko luke bere baitan, eta, hortaz, hirigintza-antolamendu hura gauzatzeko proposamenen zehaztapenak gainditu egingo luke Plan Orokorraren eginkizun espezifikoak, hirigintza-prozesuaren geroztiko fase eta proiektuei bailegokieke (urbanizatzeko jardun-programari eta hirigintza gauzatzeko geroztiko proiektuei).

Deskribatutako testuinguruan, azterketa ekonomiko eta finantzario honen xedek honako alderdi hauek ditu aztergai, besteak beste, ikuspegi global eta bateratutik kontuan hartuta:

- Udalerraren egitura-antolamendua eta haren hirigunearen antolamendu xehatua (Plan honetan hiri-ingurune horren multzoaren antolamendu xehatua ere arautzen den heinean) arautzen dituzten proposamenak gauzatzeko kostuen ebaluazio ekonomikoa. Ebaluazio ekonomiko horren xedea izango da, hortaz, alde batetik, hirigintza-garapeneraren arrazionaltasuna eta koherentzia justifikatzea, eta, bestetik, dagozkion gauzate-esparruetan sartzea edo haiei atxikitzea, horiek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak lortuko direla eta, hala badagokio, dagozkien obrak gauzatu eta ordainduko direla bermatzearen ondorioetarako.
- Planteatutako garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren analisia, oinarriko bi helbururekin. Alde batetik, bideragarritasun hori ebaluatzea eta justifikatzea. Bestetik, hirigintza gauzatzeko hurrenez hurrengo esparruak mugatzea.
- Eraginpeko eragile publiko eta pribatuek proposamen horiek gauzatzeko erantzukizunak zehaztea.

2.- Plan Orokorraren hirigintza-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa, eta hori prozesu jarraitutzat hartzea.

Aurreko atalean egindako gogoetak eta ondoren zerrendatuko ditugunak direla-eta, Plan Orokorraren honetan egiten den antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoa proposamen horiek antolatze eta gauzatzeko proposamenen ebaluazio ekonomikoaren lehen zenbatespentzat hartu behar da. Eta ebaluazio hori eraginkortasunez eta benetan prozesu moduan egitearen testuinguruan murgildutzat jo behar da. Prozesua hainbat etapatan garatu beharko da, kasu bakoitzean landu beharreko proiektuei eta adierazitako prozesuan bildutako informazioari eta hartutako erabakiei loturik.

Ondoren deskribatuko ditugun arrazoiek justifikatu egiten dute deskribatutako lan-eskema eta, azken batean, ebaluazio ekonomikoaren edukia eta eginkizuna, haren hasierako zenbatespen modura:

- Arestian azaldu den moduan, Plan Orokorraren honen helburu nagusia da, funtsean, udalerraren egitura-antolamendua eta hiri-ingurunean planteatutako hirigintza-garapeneraren antolamendu xehatua zehaztea.
- Udalerriko sistema orokorraren eta tokikoen sarea osatzen duten zuzkidurei eta horren inguruan planteatutako proposamenei dagokienez, horiei buruz egin daitekeen ebaluazio ekonomikoa gutxi gorabeherako zenbatespen hutsera mugatzen da. Hori garatu eta osatu egin beharko da gero, adierazitako proiektuak eskueran izan ahala eta dagozkien proposamenei eraginpean hartutako ondasun eta eskubideen informazio eta analisi zehatzagoa eskuratzen den heinean.



- Etxebizitzara zuzendutako hirigintza-garapen berriei dagokienez, horien ebaluazio ekonomikoaren zorrotasun mailak zuzeneko lotura izan behar du definitutako hiri-antolamenduari dagozkion hainbat alderdiren definizio- edo garapen-mailarekin, antolamendu hori gauzatzeko proiektuak izatearekin (urbanizatzeko jardun-programak, urbanizazio-proiektuak, lursailak berriz zatitzeko edo desjabetzeko programak, eta abar) eta erabilgarri dauden datuen eta informazioaren zorrotasunarekin. Gai horri dagokionez, Plan Orokorraren honetan badago hirigunearen multzoaren antolamendu xehatua, ez dago planteatutako antolamenduak gauzatzeko inolako proiekturik, eta, azkenik, bada jabetzaren egiturari buruzko (lursailak, katastroa) hasierako eta oinarritzko informazioa, eta ez dago lurraldearen baldintza fisikoekin zerikusia duen informazio espezifikorik (geoteknikoa eta beste baldintzatzaile fisiko batzuk, esaterako).

Hori guztia dela-eta, txertatzen den plangintza orokorraren eta bertan jasotako proposamenen testuinguruan landu den azterketa ekonomiko honek jorratu den uneko errealitate ekonomikoarekin bat datozen datuak eta kopuruak eskaintzen ditu. Azterketaren edukia doitasun eta zehaztasun handiagoarekin landu beharko da Plan honen proposamenak gauzatzeko geroztiko faseetan, horretarako sustatu beharreko hurrenez hurrengo programa eta proiektuen eskalari edo lan-faseari dagozkion ebaluazioetatik abiatuta.

3.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak eta lur-eremuen balorazioan duten eragina.

2007ko maiatzaren 28ko Lurzoruari buruzko Legeak eta haren testu bateginak, 2008ko ekainaren 20koak¹, eta haien proposamenek nabarmenki berregokitu dituzte bai lur-eremuak baloratzeko irizpideak eta bai jabetza-eskubidea bera eta haren edukia.

Adierazitako legearen arabera, balorazio horrek zuzeneko lotura du landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerari planteatutako garapenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuen integrazioarekin, lege-xedapen horietan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritz.

Testuinguru horretan, oro har, dagozkion salbuespenak salbuespen, hirigintza-eraikigarritasuna balorazio-erreferentea da lurzoru urbanizatuaren egoerako lur-eremuen kasuan, baina ez landa-lurzoruaren egoeran integratzen direnetan.

Adierazitakoaz gain, halaber, adierazitako legeak ondorio edo osagai ekonomikoak gehitzen dizkio mozkinak eta kargak berdinbanatzeko erregimeneko hirigintza-garapenak gauzatzeari.

Dena den, jardun-sistema baten zein bestearen bidez (mozkinak eta kargak berdinbanatzea ekarri nahiz ez) planteatutako garapenak gauzatzeko aurreikuspenak zehaztea ez da Plan Orokorraren honen xedetzat jotzen, dagozkien geroztiko urbanizatzeko jardun-programen xedetzat baizik.

Testuinguru horretan, proposatutako garapenak eraginpean hartzen dituzten lur-eremuei eta, zehazki, mugatutako "AAI.1" jardun integratuko esparruari hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko

¹ Plan Orokorrari hasierako eta behin-behineko onarpenak eman ondoren, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen araudia jarri da indarrean, urriaren 24ko 1392/2011 Errege Dekretuaren bidez onartutakoa. Plan Orokorraren izapideak oso aurreratuta zeudela, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak zegozkion txostenak eman zituela eta ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostena ere eginga zegoela kontuan izanik, Plan Orokorraren Testu Bateginaren dokumentu hau ez da egokitu azken lege-aldaketa horietara. Dena den, Plan Orokorraren garatzeko sustatu behar diren espedienteek (gauzatzeko-unitatea berriz zatitzeko proiektuak eta abar) indarreko legerian ezarritako irizpideetara (arestian aipatutako aldaketak barne) egokitu beharko dituzte balorazioak.



hipotesi orokorra oinarri hartuta landu da azterketa ekonomiko hau eta hala zehaztu dira bere aurreikuspenak.

Planteamendu horrek arrazoi ekonomikoetarako ez die erantzuten. Arrazoi horiek justifikatzen dute hirigintza-prozesuan garrantzi ekonomikoa duten faktoreen multzoa ebaluatzea, hirigintza-erakigarratasuna adierazitako lur-eremuak baloratzeko erreferentzetan jotzearen ondorio dena ere barne. Eta hori, zalantzan jarri gabe adierazitako legean ezarritako irizpideen emaitzazko jabetza-eskubidearen edukia eta erregimena, eta lur-eremuak lege berean araututako bi egoeretakoren batean integratzearen garrantzia.

Ikuspegi horretatik begiratuta, eraginpeko lur-eremuak lurzoru urbanizatuaren egoeran integratzea dakarren lan-hipotesi batekin pareka daiteke planteamendu hori, ondorio horietarako besterik ez bada ere. Planean planteatutako hirigintza-antolamenduko proposamenak gauzatzeko geroztiko faseetan, adierazitako ebaluazio ekonomikoa sakontzen jarraitu behar da, eta lur-eremuen balioa haien egoera (landatarra edo urbanizatua) kontuan hartuta zehaztu, planteatutako garapenak berdinbanatzeko erregimenaren mende jartzearen ondorio diren eraginak kontuan hartzearen kalterik gabe.

4.- Hirigintza-proposamen finkatuak.

Plan Orokor honetan sartutako proposamen eta garapen batzuek 2003ko Arau Subsidiarioetan dute jatorria. Orain finkatu egiten dira.

Hori da GI-2133 errepidea Beheko Kalearekin artikulatzeko bide-sistemarekin eta kale horretan antolatutako espazio librearen tokiko sistemarekin eta azpieraikita dauden esparruko lursailak betetzearekin zerikusia duten aurreikuspenen kasua. Aurreikuspenak "1. Herrigunea" hirigintza-esparruan kokatzen dira.

Horiatarako guztietarako, ebaluazio ekonomikoa dokumentu honetan horri buruz egindakoa oinarrituko da, baita haren justifikazioa ere, adierazitako 2003ko Arau Subsidiarioen antolamendu-aurreikuspenak oinarrian finkatzearen testuinguruan.

III.- PLANTEATUTAKO JARDUN ETA OBRA BEREZIEN ZERRENDA, ETA, HALA BADAGOKIO, HAIEN BALORAZIO EKONOMIKOA.

Dokumentu honetan bildutako ebaluazio ekonomikoa, funtsean, udalerraren egitura-antolamendua eta hiri-ingurunearen antolamendu xehatua arautzen dituzten proposamenetan oinarritzen da. Horien artean, aurreikusitako sistema orokorraren eta tokikoaren sarea eta planteatutako bizitegi-garapen berriak arautzen dituztenak daude, haien bideragarratasunaren ikuspegitik kontuan hartuak.

Termino horietan analizatu eta baloratuko diren jardunak epigrafe honen atal bakoitzean adierazi eta jasotakoak dira: bide-sarea, sistema orokorraren eta tokikoaren sareko hiri-espazio libre berriak, sistema orokorraren eta tokikoaren sareko ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta hirigintza-garapen berriak.

Jardun horiek gauzatzeko kostuaren zenbatespen ekonomikoa ere jaso da, kasu bakoitzean eskueran izan diren datuetan eta informazioan oinarrituta egina (hiri-antolamendu estrukturala eta/edo xehatua, lursailak/katastroa eta udalak emandako oinarritzko informazioa).



1.- Bide-sarea.

Gai honetan planteatutako proposamenik garrantzizkoena "1. Herrigunea" hirigintza-esparruan GI-2133 errepeidea Beheko Kalearekin lotzeko bideari dagokio.

Udalerriko komunikazio-sistema orokorraren edo bide-sistema orokorraren barruan jasotako egitura-izaerako bide-jardunen artean dago.

Bide hori Plan honetan mugatutako "AAI.1" jardun integratuko esparruan ("2. Etxesoro" hirigintza-esparruak eta "1.4. Bidegurutzea" hirigintza-azpiesparruak osatzen dute) integratuta geratu da, eraginpeko lur-eremuak lortzearen zein dagozkion obrak ordaintzearen ondorioetarako.

Bide horren zenbatespen ekonomikoa integratuta edo atxikita geratu den "AAI.1" jardun integratuko esparruarekin erlazionatutako balorazio ekonomikoaren multzoan eginda geratu da.

Aurreko sarea hirigintza-garapen berriei gehitu zaien egitura-izaerako eta/edo izaera xehatuko bidearekin edo horren tarteekin osatu da, eraginpeko lur-eremuak lortzearen zein dagozkion obrak ordaintzearen ondorioetarako. Haren deskribapena eta balorazioa hirigintza-garapen berri horien testuinguruan egingo da. Zehazkiago, espazio horiek "2. Etxesoro" hirigintza-esparru berrian kokatzen dira.

Jardun horiei gehitu behar zaizkie, hala badagokio, udaleko komunikazio-sareak hobetzeko eta gauzatzeko jardunak, landa-ingurunean aurreikusitako paisaia-ibilbide berezien sareari dagozkionak. Gai horretaz arduratzen den administrazio publikoak sustatu, gauzatu eta ordainduko ditu, hots, Abaltzisketako Udalak edo beste administrazio-estamentu publikoren batek.

2.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko hiri-espazio libre berriak.

Gai honetan planteatutako proposamenik garrantzizkoenak hauek dira:

- Hiri-parkera zuzendutako zona berria, egungo hirigune finkatuaren ipar-mendebaldean kokatua, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruan.
- Espazio libre edo hiri-plaza berria, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruko "1.2. Udaletxe-atze" hirigintza-azpiesparruan kokatua.

Izaera bereziarekin definitutako espazio horiek hirigintza-garapen berriei gehitutako tokiko espazio libreekin osatzen dira, eraginpeko lur-eremuak lortzearen zein dagozkion obrak ordaintzearen ondorioetarako. Haien deskribapena eta balorazioa hirigintza-garapen berri horien testuinguruan egingo da. Zehazkiago, espazio horiek "2. Etxesoro" hirigintza-esparru berrian kokatzen dira.

- 1.- Hiri-parkera zuzendutako zona berria, egungo hirigune finkatuaren ipar-mendebaldean kokatua, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruan.

Lurzoru hori udal-titulartasunekoa da gaur egun, eta esku hartzeko aurreikusitako jardunak landarediaren egungo egoera finkatzera eta hura garbitzera mugatzen dira. Abaltzisketako Udala arduratuko da dagozkion finkatzeko obrak eta garbitzeko lanak egiteaz.



2.- Espazio libre edo hiri-plaza berria, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruko "1.2. Udaletxe-atze" hirigintza-azpiesparruan kokatua.

Administrazio publikoak, zehazkiago esanda, Abaltzisketako Udalak, desjabetze bidez gauzatu beharreko zuzkidura publikoen jardunen artean dago ("AAE.1" desjabetze-jarduneko esparrua).

Dagozkion obrak gauzatzeko kostuaren zenbatespen ekonomikoa, egun dauden eraikuntzak eraistea barne, 25.000 eurokoa da gutxi gorabehera.

3.- **Sistema orokorren eta tokikoen sareko ekipamenduak.**

Udalerriko sistema orokorren eta tokikoen sareko ekipamendu komunitarioen zuzkidurari buruzko proposamenen testuinguruan, egun dauden ekipamendu orokorrak finkatzea aintzat hartzen da (duela gutxi parrokia-elizaren eta udal-pilotalekuaren ondoan gauzatu den zuzkidura barne, Plan honetan "g.1.1/1" lursail gisa izendatua).

Bestalde, aurreko zuzkidura hori "2. Etxesoro" hirigintza-esparru berriaren antolamendu xehatuaren emaitzako zuzkidurarekin osatuko da. Tokiko sistemaren izaera edukiko duen zuzkidura hori "g.1.1/2" lursail gisa identifikatu da Plan honetan. Haren deskribapena eta dagokion balorazioa hirigintza-garapen berri horren testuinguruan egingo da. Hirigintza-esparru horren sustapenari dagokio aipatutako zuzkidura-lursaila behar bezala urbanizatuta lagatzea.

Oro har, bai proiektatutako ekipamendu publiko berriak eraikitzeako obrak eta bai lehendik daudenak birmoldatu, hobetu eta/edo handitzekoak gauzatzeko eginkizuna eta ardura udalari dagokio.

4.- **Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.**

Ez da ohiz kanpoko garrantzia duen azpiegitura-jardun estrategikorik aintzat hartzen udalerraren osotasunean.

Zerbitzu-azpiegituren jardun adierazgarrienen artean, alde batetik, hirigintza-garapen berriekin eta Plan honetan aintzat hartu eta arestian deskribatu diren zuzkidura publiko bereziekin integratuta edo lotuta ezarri eta gauzatuko direnak eta, bestetik, egun dauden azpiegiturak etengabe eta pixkanaka hobetzearekin erlazionatuta daudenak bereiz litezke.

Adierazitakoaren ildoan, "2. Etxesoro" hirigintza-esparruaren hirigintza-garapen berrirako beharrezko hiri-zerbitzuen azpiegituren ezarpena, egun dauden sareak egokitzeko, ordeztzeko eta hobetzeko obrak barne, esparru hori garatzeko jardunen barruan aintzat hartuta eta integratuta geratu da, eta horren balorazio globala dokumentu honetan dagokion epigrafean egindakora igorri da.

Halaber, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruko espazio libre berriei lotutako hiri-zerbitzuen azpiegituren ezarpena espazio horiek garatzeko jardunen barruan aintzat hartuta eta integratuta geratu da, eta horren balorazio globala dokumentu honetan dagokion epigrafean edo atalean egindakora igorri da.

Azkenik, udalerrian dauden eta/edo finkatu diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak pixkanaka hobetzeak Plan honetan horri buruz egindako proposamen eta aurreikuspenei erantzungo die. Administrazio publikoak edo kasu bakoitzean ardura duen erakundeak egin beharko ditu



hobekuntzak, eta kasu bakoitzean beharrezkoak diren proiektuak landu eta balorazioak egingo dira. Jardun horiek ez dira baloratu Plan honen testuinguruan, ez baita ezagutzen egin daitezkeen jardunen benetako garrantzia zein den eta dagozkien kuantifikazio ekonomikoak zenbaterainokoak diren.

5.- Plan Orokor honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak.

Dokumentu honek aztergai duen bizitegi-izaerako hirigintza-garapen berria "2. Etxesoro" hirigintza-esparruari dagokiona da. Izan ere, etxebizitzaren alorrean hauteman diren beharrei eta eskariari erantzuten dien hirigintza-esparrua da.

Dokumentu honen V. epigrafean bideragarritasun ekonomikoaren ikuspuntutik aztertzen da garapen horren balorazioa.

Proposamen global berri hori Plan honetan espresuki araututako tamaina txikiko zuzkidura-jardunekin osatzen da ("1.1. Azpikoetxeko baratza" eta "1.3. Errementari-atze" hirigintza-azpiesparruak). Garrantzi urrikoak direnez, hiri-inguruneke zuzkidura publikoen inplementazioan eta hobekuntzan duten oihartzunaren aldean, eta lehentasunez interes pribatuko jarduntzat jotzen direnez gero, ez da haien ebaluazio ekonomikorik egin Plan orokor honen testuinguruan.

IV.- ERABILERA HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa honek, bere baitan hartzen duen Plan Orokorrean bildutako antolamendu-proposamen egiturazkoen zein xehatuaren ebaluazio ekonomikoaren esparruan, antolatutako kasu, tipologia eta babes-erregimen bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioen erlazioa adierazten duten haztatze-koefizienteak ezartzen ditu.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "56.f" artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamendu xehatuaren testuinguruan, beste zenbait zehaztapenen artean, hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarri sektorizatuan erabilerak haztatze koefizienteak ezarri behar dira. Plan Orokor honek hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren multzoaren antolamendu xehatua ezartzen duenez, nahitaezkoa da adierazitako haztatze- edo homogeneousazio-koefizienteak ezartzea. Eta hori, legean jasota dagoen moduan, berdinbanatzeko tresnetan eguneratzeko aukeraren kalterik gabe.

Haztatze-koefiziente horiek finkatzeak eskatzen du, era berean, lurzoru urbanizatuaren dagozkion oihartzun-balioak zehaztea hiri-plangintzaren emaitzazko erabilera, eraikuntza-tipologia eta sustapen- edo babes-erregimen bakoitzerako, Plan Orokor hau ere barne dela.

Haztatze-koefiziente horiek ezartzeak epigrafe honen hurrengo atalean azaltzen diren irizpide eta jarraibideei erantzuten die. Atal horretan azaltzen dira, halaber, koefiziente horiek aplikatzeko irizpideak.



1.- Haztatze-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko irizpide orokorrak.

1.- Aplikatzeko indarreko legegintza-esparrua.

Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera, haztatze-koefizienteek erabilera edo erabilera multzo bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren erlazioa adierazten dute, haiek zehazteko esparru bakoitzaren bereizgarri gisa definitutakoari dagokion oihartzun-balioaren aldean.

Oihartzun-balio hori zehaztearen ondorioetarako, bi egoera bereizi behar dira:

- Horietako bat babes publikoko erregimenen mende dauden produktu higiezinak dagokie. Horri esker, haien gehieneko salmenta- edo alokairu-prezioak zehaztu edo tasatu daitezke. Produktu horiei dagozkien lurzoruaren oihartzun-balioak zehazteko, haiek arautzen dituen araudian ondorio horietarako xedatutakoa kontuan hartu behar da.
- Bigarrena sustapen libreko produktu higiezinak dagokie. Eskaintzaren eta eskariaren higiezinaren merkatuaren ohiko funtzionamenduak zehazten ditu produktu horien salmenta-prezioak. Produktu horietan lurzoruaren oihartzun-balioak finkatzeko, lurzoruari eta hirigintzari buruzko indarreko legerian xedatutakoa kontuan hartu behar da.

Plan Orokorraren honetan aurreikusitako garapen berriak deskribatutako bigarren egoeran daude, hots, sustapen libreko produktu higiezinak dira, udalbatzak 2010eko uztailaren 1eko bilkuran Plan Orokorraren honen aurrerapenaren onarpenari loturik hautatu zituen irizpide eta helburu orokorrak betez.

Deskribatutako inguruabarrak kontuan harturik, bideragarritasun ekonomikoaren azterketa honetan egindako lurzoruaren balorazioarako erreferentziako legegintza-esparrua xedapen hauek osatzen dute:

- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, geroztik 11/2008 Legeak aldatua (azaroaren 28koa, hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa).
- * Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, 2008ko ekainaren 20koa.
- * ECO/805 Agindua, 2003ko martxoaren 27koa, ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk finantza-helburu jakin batzuetarako baloratzeko arauak buruzkoa, eta EHA/3011 Agindua, 2007ko urriaren 4koa, hura aldatzen duena.

Plan Orokorrari hasierako eta behin-behineko onarpenak eman ondoren, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioaren araudia jarri da indarrean, urriaren 24ko 1392/2011 Errege Dekretuaren bidez onartutakoa.

Plan Orokorraren izapideak oso aurreratuta zeudela, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak zegozkion txostenak eman zituela eta ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostena ere egina zegoela kontuan izanik, Plan Orokorraren Testu Bateginaren dokumentu hau ez da egokitu azken lege-aldaketa horietara.

Dena den, Plan Orokorra garatzeko sustatu behar diren espedienteek (gauzatzeko-unitatea berriz zatitzeko proiektuak eta abar) indarreko legerian ezarritako irizpideetara (arestian aipatutako aldaketak barne) egokitu beharko dituzte balorazioak.



2.- Sustapen libreko erabilerei dagozkien lurzoruaren oihartzun-balioak.

Arestian aipatu den moduan, Plan Orokor honek antolatutako produktu higiezin berri guztiak sustapen libreko erregimenaren mendeko erabilerei dagozkie.

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 24. artikuluan ezarritakoaren arabera, dagokion erabileran lurzoruaren oihartzun-balioa, hondar-metodo estatikoak zehaztua, antolamenduaren emaitzazko eraikigarritasunari aplikatzearen emaitzazkoa da urbanizatuta dagoen lurzoruaren balorazioa. Lege horren hirugarren xedapen iragankorra kontuan harturik, hura araudi bidez garatzen ez den artean, balorazioaren ondorioetarako eta harekin bateragarria den alderdietan, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan (edo horren ordezkari ematen den xedapenean) biltzen diren ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk baloratzeko arauak bete beharko dira, besteak beste.

Adierazitako ECO/805/2003 Aginduan araututako prozedura estatikoaren bidezko hondar-metodoa formula honen emaitzazkoa da:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci.$$

Era berean, formula horren osagaiak honako hauek dira:

- * F: lur-eremuaren balioa.
- * VM: higiezinaren salmenta-balioa, amaitutako eraikinaren hipotesian.
- * b: sustatzailearen marjina edo mozkin garbia, bateko hainbestean.
- * Ci: eraikuntza gauzatzeko eta sustatzeko beharrezkoak diren gastu eta kostuetako bakoitza.

Batez besteko salmenta-balioak hartzeko produktu berriko higiezinaren merkatuko datuen zenbatespena kontuan hartu da. Dena den, adierazi beharra dago ia ez dagoela gisa horretako higiezinaren merkatuak, eskaintza hori oso urria da-eta.

EHA/3011/2007 Aginduaren arabera (aurreko ECO/805/2003 Agindua aldatzen duena), sustatzailearen mozkin-marjinak, finantzaketarik eta Sozietateen gaineko Zergarik gabe, ezin dira hauek baino txikiagoak izan kontuan hartutako erabileretarako:

* Etxebizitza-erabilera (lehen bizilekua):	% 18
* Bulego-erabilera:	% 21
* Merkataritza-erabilera:	% 24
* Industria-erabilerak:	% 27
* Aparkaleku-erabilera:	% 20

Higiezinaren merkatuaren egungo unea kontuan harturik, adierazitako gutxieneko marjinak azterketa ekonomiko eta finantzario honetan sustatzailearen marjinatza hartu dira, kontuan hartutako sustapen libreko erabilerei dagozkien lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak zehaztearen ondorioetarako.

Azkenik, eraikuntza benetan hezurramitzeko kontuan hartutako gastuei dagokienez, alde batetik, eraikuntza-kostuak finkatzeko eraikuntzaren egungo merkatuko batez besteko kostuak erabili dira, udal-tasak eta -zergak, zerbitzu-sari profesionalak eta gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-mozkina barne. Bestalde, sustapen-gastuak eraikitze eta lurzoru (urbanizatu) erosteko kostuen % 15ean ezarri dira, katastro-araudiko hondar-metodo estatikoaren formulazioan ezarritakoa kontuan harturik.



3.- Erreferentziako lurralde-esparrua, haztatze-koefizienteak zehaztearen ondorioetarako.

Erreferentziako lurralde-esparrua, haztatze-koefizienteak zehaztearen ondorioetarako, Plan Orokor honetan antolatutako hirigunearen edo hiri-ingurunearen multzoa da (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatua), esparru homogeneo balioduna den heinean, non hiri-produktu amaituen balioek higiezinaren eta eraikuntzaren egungo merkatuek ezaugarritzen dituzten parametro bereberei erantzuten dieten (kokapena, eraikuntza-kalitateak, irisgarritasuna, eta abar).

4.- Erabilera bereizgarria, haztatze- edo homogeneizazio-koefizienteak ezartzearen ondorioetarako.

Adierazi den moduan, haztatze-koefizienteak erabilera edo erabilera multzo bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren erlazioa adierazten dute, haiek kalkulatzeko lurralde-esparruen erabilera bereizgarri edo nagusi gisa definitutakoari dagokion oihartzun-balioaren aldean.

Hiri-ingurunearen multzoaren (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria) erabilera bereizgarriaren erreferentziatzen hartzen da sustapen libreko etxebizitzari dagokiona, tipologia guztietan ("a.1. Alde Zaharreko bizitegia", "a.2. Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "a.3. Garapen txikiko bizitegia"), aurreikusitako hiri-garapen berrien erabilera nagusia (irabazizkoa) eta ia bakarra baita (eta antolatutako hirigintza-erabilera nagusi bakarra).

5.- Plan Orokor honetan zehaztutako haztatze-koefizienteak aplikatzeko esparrua eta irizpide orokorrak.

Adierazitako haztatze-koefizienteak zehazteko irizpide orokorrak osatu egin behar dira horiek aplikatzeko irizpideen definizioarekin, Plan Orokor honen aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko esparruan eta, zehazki, antolamendua gauzatzeko hurrenez hurrengo espedienteak garatu eta egitekoan (nahitaezko eraikuntza-lizentziak barne), behar-beharrezkoak baitira aurreikuspenak benetan gauzatu badira.

Plan Orokor honek hiri-ingurunearen multzoaren (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria) antolamendu xehatua barnean hartzen badu ere, hirigintza-espediente horien artean sartuko dira, behar bezala justifikatutako arrazoiek hala aholkatzen dutenean, adierazitako justifikazioetan oinarrituta kontuan hartu eta izapidetutako antolamendu xehatuko beste espediente batzuk.

Testuinguru horretan, aplikatzeko irizpide orokortzat hartu behar dira, besteak beste, honako hauek:

- * Oro har, Plan Orokor honetan definitutako erabilerak haztatze-koefizienteak erreferentziako parametro orokortzat hartu behar dira, dagozkien lurzoru antolatuetan lurzoruaren oihartzun-balioaren batez besteko balio ekonomikoa eta/edo bateratua adierazteko.
- * Hiri-ingurunearen multzoan (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria) aplikatzekoak dira, hor ezarri baitu Plan Orokor honek bere antolamendu xehatua.



Eta hori, beharrezkoak izan daitezkeen berdinbanatzeko tresnen testuinguruan, eraginpeko esparruen ezaugarri zehatzetara egokitzeko edo eguneratzeko aukeraren kalterik gabe, betiere komeni dela justifikatzen bada.

- * Era berean, berdinbanatzeko tresna horiek landu eta izapidetu beharrik ez dagoenean, eta legez nahitaezkoa denean udalari doan lagatzea hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetako erkidegoaren parte-hartze gisa legez ezarritako eraikigarritasunaren ehunekoak, lagapen hori eta dagokion balorazio ekonomikoa kuantifikatzearen ondorioetarako, Plan Orokor honetan definitutako erabilerak haztatzeko koefiziente horiek eta lotutako lurzorua oihartzun-balioak hartuko dira erreferentziatzat.

Dena den, aurrekoaren kalterik gabe eta betiere komeni dela justifikatzen bada, dagokion udal-lizentzia ematearen osagarri gisa eta/edo espediente espezifiko bat izapidetzearen testuinguruan, suposizio horietan hautemandako inguruabar bereziak kontuan hartzearen ondorio diren eta behar bezala arrazoituta dauden erabilerak espezifikoak haztatzeko koefizienteak zehaztu ahal izango dira.

- * Halaber, aurreko atalean adierazitako terminoetan antolamendu xehatuaren dokumentuak idatzi eta izapidetu beharra duten kasuetan, orain ezarritako haztate-koefizienteak erreferentziako esparru orokorra izango dira; halere, dokumentu haiek berregokitu eta/edo eguneratu ahal izango dituzte, behar bezala arrazoituta. Halaber, antolamendua gauzatzeko sustatu behar diren espedienteen testuinguruan (berdinbanatzeko proiektuak eta abar) koefiziente horiek geroztik berregokitzeko edo eguneratzeko lege-aurreikuspena kasu horietan aplikatzekoa dela ulertuko da.
- * Arestian aipatutako esparru bakoitzaren inguruabar zehatzetara egokitzearen eta eguneratzearen osagarri gisa, beharrezkotzat jotzen da orain ezarritako haztate-koefizienteak higiezinaren eta eraikuntzaren merkatuen etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta berraztertzea eta eguneratzea oro har. Horiek horrela, Plan honetan ezarritako koefiziente orokorrak bi urtez behin eta/edo udalak egokitzen jotzen duen maiztasunarekin berraztertu eta/edo eguneratuko dira, betiere Plana onartzen denetik hasita.

2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteen proposamena.

Abaltzisketako hirigunearen multzorako zenbatetsi eta analizatu den merkatu-azterketak adierazten duenez, ia merkatu ez izatea eta behar den balorazioa egiteko erreferentzia-parametro baliadunak ezartzeko zailtasuna dira bereizgarri nagusiak.

Deskribatutako egoeraren aurrean eta udal-errealitateko haztate-koefiziente egokiak ezartzearen ondorioetarako, hirigunearen katastro-balioekin osatu dira deskribatutako zenbatespenak.

Abaltzisketan dagoen merkatu-erreferentzia ia bakarra sustapen libreko etxebizitzari dagokion produktu higiezinaren salmenta-baliora mugatzen da, inolako tipologiarik bereizi gabe, merkatua oso urria baita, oso antzeko ezaugarriak dituena gainera. Nabarmenezkoa da, halaber, hirugarren sektoreko edo ekipamendu pribatuko eskaintzarik ez izatea eta, merkatu-eta katastro-balioaren ondorioetarako, bizitegi-erabilerarekin parekatzea.

Testuinguru horretan, merkatuko batez besteko balio hauek kontuan hartu dira:

- * Sustapen libreko etxebizitza ("a.1", "a.2", "a.3"): 2.300 €/m²(s).



- * Jarduera ekonomikoa - hirugarren sektorea: 2.300 €/m²(s).
- * Ekipamendu pribatua: 2.300 €/m²(s).
- * Aparkalekua - Eranskinak: 21.000 €/plaza + eranskina.
(500 €/m²(s))

Hondar-metodo estatikoaren emaitzazko haztatze-koefizienteak batez besteko salmenta-balio horiei aplikatuta, erabilerak haztatze koefiziente hauek ditugu:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Sustapen libreko etxebizitza ("a.1", "a.2", "a.3")	1
Jarduera ekonomikoa - hirugarren sektorea	1
Ekipamendu pribatua	1
Aparkalekua - Eranskinak	0,1

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA.

Plan Orokor honetan aurreikusten diren hirigintza-garapen berriak gauzatzeak inbertsio publikoak zein pribatuak eskatuko ditu, betiere bideragarritasun eta finantzaketa egokiaren testuinguruaren barruan.

Planteatutako garapen berrien bideragarritasunaren analisi hau egiteko garaian, aurrez garapen horietan aurreikusten diren hirigintza-eraikigarritasunen ebaluazio ekonomikoa egin beharko da. Era berean, urbanizazio-obren kostuak identifikatu beharko dira, baita hori gauzatzeko beharrezkoak diren gainerako gastuak eta kalte-ordainak ere.

Edonola ere, gogorarazi behar da dokumentu honen aurreko II. epigrafean azaldutako premisa orokorren testuinguruan egingo zaiola bideragarritasun horren analisiari, eta analisi hori etengabeko prozesutzat hartu behar dela; izatez, gero eta doitasun handiagoa izango du analisiak, betiere Planaren proposamenak behar bezala gauzatzeko Planaren garapenean sustatu beharreko hirigintza-proiektuen bidez (urbanizatzeko jardun-programa, urbanizazio-proiektuak, berdinbanatzeko proiektuak, ...).

Halaber, analisi hau hurrengo atalean azalduko diren irizpide orokorren testuinguruan egingo da.

1.- Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoaren analisia egiteko irizpide orokorrak.

1.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak eta horien eragina.

Dokumentu honen aurreko epigrafearen II. atalean aditzera emandakoaren ildotik, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak¹ eta haren proposamenek

¹ Plan Orokorrari hasierako eta behin-behineko onarpenak eman ondoren, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen araudia jarri da indarrean, urriaren 24ko 1392/2011 Errege Dekretuaren bidez onartutakoa. Plan Orokorraren izapideak oso aurreratuta zeudela, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak zegozkion txostenak eman zituela eta ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostena ere eginga zegoela kontuan izanik, Plan Orokorraren Testu Bateginaren dokumentu hau ez da egokitu azken lege-aldaketa horietara. Dena den, Plan Orokorra garatzeko sustatu behar diren espedienteek (gauzatze-unitatea berriz zatitzeko proiektuak eta abar) indarreko legerian ezarritako irizpideetara (arestian aipatutako aldaketak barne) egokitu beharko dituzte balorazioak.



berregokitzapen handia eragin dute jabetza-eskubidea zehazteko garaian zein lur-eremuak baloratzeko irizpideen arloan.

Ildo horretan, lur-eremuak Lege horretan araututako landa-lurzoru egoeran zein lurzoru urbanizagarri egoeran barnean hartzeak protagonismo berezia du. Protagonismo hori hirigintza-erakigarrtasuna egoera horietako bigarrenaren soilik –eta ez lehenengoan– barnean hartzen diren lur-eremuetako balorazio-erreferentetzat hartzearekin lotzen da. Haatik, salbuespenak kontuan hartu beharko dira, hala nola proposatutako hirigintza-erakigarrtasuna balorazio-erreferentetzat jotzearekin lotzen diren salbuespenak, betiere antolamendua berdinbanatzeko erregimenean gauzatzeko kasuetan, nahiz eta lur-eremuak landa-lurzoru egoeran egon –Lege horren 27. art. –.

Gauzak horrela, 3. atal horretan adierazitako arrazoiei erreparatuta, eta horrek Lege horren emaitzazko jabetza-eskubidearen erregimena eta eskubidea auzitan jartzea eragin gabe –eta lur-eremuak balorazio-ondorioetarako lurzoru-egoera horietan barnean hartzearen garrantzia auzitan jartzea eragin gabe ere bai–, lur-eremuen baloraziorako erreferente ekonomiko nagusi gisa proiektatutako hirigintza-erakigarrtasuna espresuki aintzat hartuta ekingo zaio orain proposatzen den analisi honi.

Plan Orokor honen proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren hurrengo faseetan, berraztertu edo berriz aintzat hartu beharko da azterlan honetan egiten den analisia eta/edo dagozkion premisak, betiere kudeatzeko moduei, gauzatzeko erregimenari eta abar dagokionez hartzen diren erabakiak kontuan izanik eta lur-eremuen balorazioan izan dezaketen eragina aintzat hartuta.

2.- Analisiaren mende dagoen lurralde-esparrua

Orain egiten den analisi ekonomikoak jardun integratu bidez gauzatzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten lurralde-esparruetan du eragina. Plan Orokor honen esparruan eta indarrean dagoen hirigintza-legerian (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean) ezarritako irizpideen arabera, betetzen dituzte lurralde-esparru horiek jardun integratu bidez gauzatzeko beharrezko baldintzak.

Plan Orokor honen testuinguruan, Jardun Integratuko Esparru bakarra mugatu da, "AAI.1" deritzana. Esparru horrek 13.234 m²-ko azalera du, eta bertan barnean hartzen dira Plan Orokor honetan mugatutako "2. Etxesoro" hirigintza-esparrua eta "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.

JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUA	HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA	AZALERA -m ² -
AAI.1	"1.4 Bidegurutzea" azpiesparrua	484
	"2. Etxesoro" hirigintza-esparrua.	12.750



2.- Plan Orokor honetan mugatutako Jardun Integratuko Esparruaren ("AAI.1") bideragarritasun ekonomikoaren analisia.

1.- Jardun Integratuko Esparrua garatzearen kostuen ebaluazio ekonomikoa.

1.1.-Urbanizazioa gauzatzearen ebaluazio ekonomikoa.

Ondoren, kapituluaren arabera zehaztuko da "AAI.1" jardun integratuko esparruaren urbanizazio-obren eta zerbitzu-instalazioen kostua, Plan Orokor honetan aurreikusten den eta erregulatzen den antolamendu xehaturako landutako aurretiazko urbanizazio-azterketaren emaitzakoa.

Egindako kuantifikazio ekonomikoan barnean hartzen dira segurtasunaren, osasunaren, kalitate-kontrolaren, hondakinen tratamenduaren eta gainerako kontzeptuen arloko kontzeptuak, baita gastu orokorrak eta industria-etekina ere.

URBANIZAZIO KOSTUEN LABURPENA, KAPITULUEN ARABERA:

<u>Kapitulua:</u>	<u>Aurrekontua (€):</u>
- Lur-higidurak:	54.300
- Fabrika- eta egitura-obrak:	39.600
- Zoladura eta altzariak:	155.700
- Saneamendu-azpiegiturak:	137.780
- Ur-hornikuntzako azpiegiturak:	38.680
- Energia elektrikoko azpiegiturak:	95.080
- Argiteria publikoko azpiegiturak:	32.720
- Telefonía-azpiegiturak:	45.410
- Gasifikazio-azpiegiturak:	29.250
- Lorezaintza:	22.330

Kontrata bidez gauzatzeko aurrekontua guztira (BEZ gabe): 650.850

Landutako aurrekontuan oinarrituta, urbanizazioa gauzatzeko obren ebaluazio ekonomikoa 650.850 €-ko zenbatekora iristen da, BEZ gabe, eta hori, hala badagokio eta bidezkoa den moduan, egotzi beharko da.

1.2.-Kalte-ordainak eta gastu orokorrak.

Jardun integratuko esparruan barnean hartzen diren lur-eremuen analisitik ondoriozta daiteke ez dagoela eraitsi beharreko eraikinik eta instalaziorik. Horrenbestez, eta aurrerago formulatu beharreko gauzatze-proiektuetan balorazio zehatzagoa egitearen kalterik gabe, ez da kalte-ordainetarako kosturik aintzat hartu ebaluazio ekonomiko honen ondorioetarako.

Bestalde, eta gastu orokorrei dagokienez, horien barruan honako gastu hauek hartu dira barnean kalkulu gisa: hirigintza gauzatzeko dokumentuak, proiektu teknikoak eta azterlan osagarriak idazteak sor ditzakeen gastuak; izapideak eta kudeaketak sor ditzaketenak; eta beste gastu batzuk. Kontzeptu hori urbanizazioa gauzatzearen kostuaren % 10ean baloratu da, izaera orientatzaile hutsarekin.

Gauzak horrela, gastu orokorrek 65.085 €-ko zenbatekoa dute.



1.3.-Urbanizazio-kostu globalak.

Urbanizazio-kostuen guztizkoa, adierazitakoaren ildotik, honako zenbateko hauetara iristen da:

Urbanizazioa gauzatzeko kalkulaturako kostuen guztizkoa:	650.850 €
Kalkulaturako gastu orokorren guztizkoa (% 10):	65.085 €
Urbanizazio-gastuak guztira:	715.935 €

2.- "AAI.1" Jardun Integratuko Esparruaren hirigintza-garapenetako urbanizazio-kargak jasanaraztearen ebaluazio ekonomikoa.

"AAI.1" Jardun Integratuko Esparruaren hirigintza-garapenetako urbanizazio-kargak jasanaraztearen kalkulu ekonomikoa egiteko garaian aintzat hartuko dira, batetik, jardun integratuko esparru horren hirigintza-antolamenduaren emaitzazko hirigintza-eraikigarritasunak eta, bestetik, aurreko ataletan ebaluatutako urbanizazio-kargak.

Erreferentziarako esparrurako erregulatutako hirigintza-eraikigarritasunak dira:

JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUA "AAI.1"	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	
	Bizitegi-erabilera	Aparkalekua eta eranskinak
"1.4 Bidegurutzea" azpiesparrua	-	-
"2. Etxesoro" hirigintza-esparrua	3.230	2.486
"AAI.1" guztira	3.230	2.486

Hau da erabileretako haztapen-koefizienteak aplikatzearen emaitzazko hirigintza-eraikigarritasun haztatua, epigrafe honen aurreko ataletan ezarritakoa eta deskribatutakoa:

JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUA "AAI.1"	Hirigintza-eraikigarritas. -m ² (s)-	Haztapen-koefizientea	Hirigintza-eraikigarritasun haztatua -m ² (s)(erab.ber.)
Bizitegi-erabilera	3.230	1	3.230
Aparkalekua eta eranskinak	2.486	0,1	248,60
Guztira			3.478,60

Honako hau da jardun integratuko esparruaren osotasunean proiektaturako hirigintza-eraikigarritasunetako urbanizazio-kargen jasanarazpena, betiere indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoaren parte-hartzea kontuan izanik:

- Urbanizazio-kargen jasanarazpena, emaitzazko hirigintza-eraikigarritasun haztatuko unitateen arabera: 242,13 €/m²(s)(erabilera bereizgarria)
- Etxebizitza-unitateko urbanizazio-kargen jasanarazpena (etxebizitzako 110m²(s)-ko batez besteko tamaina kontuan izanik, Planaren antolamendu xehatuaren emaitzazkoa):
26.634 €/etx.

Jasanarazpen hori jasangarria da, inguruneko higiezinaren merkatuaren egoera eta eskaintzen den bizitegi-garapenaren tipologia kontuan hartuta.



VI.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEKO ERAGINPEKO ERAGILE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK.

Epigrafe honen helburua da planteatutako proposamenak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpide orokorrak azaltzea, dokumentu honen aurreko III. epigrafean azaldutako jardunak erreferentziatzen hartuta. Hauek dira irizpide horiek:

1.- Bide-sarea.

"AAI.1" Jardun Integratuko Esparruari eta horrekin lotzen diren hirigintza-garapenei lotzen zaien urbanizazio-karga da "1. Herrigunea" hirigintza-esparruko "1.4. Bidegurutzeta" azpiesparruan, GI-2133 errepidea eta Beheko Kalea lotzen dituen bideari dagozkion jardunak eta obrak gauzatzea eta ordaintzea, baita "2. Etxesoro" hirigintza-esparruko hirigintza-garapen berriaren ondoriozko bideari dagozkionak gauzatzea eta ordaintzea ere.

Hiri-ingurunean arlo horretan aurreikusten diren gainerako jardunak dagozkien hirigintza-garapen berrien urbanizazio-kargatzen hartuko dira.

Landa-ingurunean aurreikusten diren ibilbide paisajistiko berezien sarea hobetzeko eta gauzatzeko jardunen inguruan deskribatu diren aurreikuspenei dagokienez, Administrazio Publiko arduradunari dagokio horiek sustatzea, gauzatzea eta ordaintzea, Abaltzisketako Udala izan zein beste administrazio-erakunde publiko bat izan.

2.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko hiri-espazio libre berriak.

Abaltzisketako Udalarari dagokio hauek gauzatzea eta hauek gauzatzeko jardunak eta obrak, besteak beste, ordaintzea:

- Hiri-parkera bideratuko den zona berria, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruan finkatutako hirigunearen ipar-mendebaldean kokatuta dagoena.
- "1. Herrigunea" hirigintza-esparruko "1.2. Udaletxe-atze" azpiesparruan dagoen espazio libre eta edo plaza berria, "AAE.1" desjabetze-jarduneko esparruan barnean hartzen dena.

Hirigintza-garapen berrietan ("2. Etxesoro" hirigintza-esparruan antolatuta direnetan eta "AAI.1" jardun integratuko esparruan barnean hartu direnetan) txertatutako gainerako tokiko espazio libreak hirigintza-garapen berri horien urbanizazio-kargatzen joko dira.

3.- Sistema orokorren eta tokikoen sareko ekipamenduak.

Abaltzisketako Udalarari edo, kasuak kasu, eskumena duen Administrazioari eta/edo erakundeari dagokio ekipamendu finkatuak mantentzearen eta hobetzearen erantzukizuna.

Bestalde, "2. Etxesoro" hirigintza-esparruan aurreikusten den zuzkidura-lursail berriari dagokionez ("g.1.1/2" lursaila), jardun integratuko esparruan ("AAI.1") aurreikusten diren hirigintza-garapenen karga izango dira: lursaila lortzea, oinarrizko egokitzapena egitea eta Udalarari hura lagatzea. Bestalde, Abaltzisketako Udalarari dagokio (edo horren ardura izan dezakeenari) ekipamendu hori gauzatzeko eta egokitzeko jardunak gauzatzea.



4.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrietan barnean hartzen diren eta horiekin lotzen diren zerbitzu-azpiegituren arloko jardunak garapen horien urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

"1. Herrigunea" hirigintza-esparruan aurreikusi eta antolatzen diren eta aurreko ataletan deskribatzen diren espazio libre berriekin lotutako zerbitzu-azpiegiturak, bestalde, horiek gauzatzeko jardunen barruan integratuzat joko dira.

Azkenik, udalerrian dauden eta finkatzen diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak pixkanaka hobetzeko jardunak Administrazioaren erantzukizuna izango dira eta/edo azpiegituran, kasuak kasu, eskumena duten erakundeena, betiere azpiegituraren izaera kontuan izanik.

5.- Hirigintza-garapen berriak gauzatzea.

Plan Orokor honen garapenean jarraituko den hirigintza-prozesuaren faseetako irizpideetara egokituko da proposamen horiek gauzatzeko eta ordaintzeko prozesua, batik bat mugatutako "AAI.1" jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzearen testuinguruan.

Testuinguru horretan, proposamen horiek gauzatzeko erantzukizunak Programa horren eta ondorengo gauzatze-proiektuen emaitzazkoak izango dira, kasuak kasu zehazten den jardun-sistemaren arabera.

VII.-PLAN OROKORRAREN ETA HAREN PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN ANALISIA.

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak eskatuko du plangintza orokorra antolatzeko eta gauzatzeko aurreikuspenak osatzea haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren analisiarekin. Iraunkortasun ekonomiko hori honako haztapan honekin lotuko da: beharrezko azpiegiturak ezartzearen eta mantentzearen eraginpean dauden Ogasun Publikoetan jardunak duen inpaktuaren haztapanarekin, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzearen eta egitearen haztapanarekin, baita produkzio-erabileretara zuzentzen den lurzoruaren askitasunaren eta egokitzapenaren haztapanarekin.

Haren helburuari erreparatuta, ebaluazio ekonomiko horri testuinguru egokiaren ikuspuntutik ekin beharko zaio, hau da, Plan Orokor honetan sustatzen den lurralde- eta hirigintza-garapen iraunkorreko ereduaren testuingurutik. Horrexegatik, hain zuzen ere, eredu horren gizarte- eta ingurumen-alderdien osagarria izango da. Zirkunstantzia horiek kontuan izanik, ebaluazio hori Planaren "1.2. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentuan egiten den Planaren beraren eta haren proposamenen analisiaren osagarritzat jo beharko da.

Gauzak horrela, haren hainbat zatitan aditzera emandakoaren ildotik, Plan Orokor honek arlo horretako garapena sustatzeko planteatzen dituen helburuak eta proposamenak espresuki aintzat hartuta egin beharko da ebaluazio hori. Era berean, Plan horretan ondoren adieraziko direnen gisako helburuak lortzeko moduarekin lotuko dira:

- * Planteatutako hiri-garapenen justifikazioa, horien nolakotasunaren, kantitatearen, erabilera batzuetarako edo beste batzuetarako horien xedearen (etxebizitza, jarduera ekonomikoak,



ekipamenduak, hiri-zerbitzuak, ...), eta beste batzuen ikuspegitik, betiere arlo horietako eskaerei erantzuteko neurri egokiak eta beharrezkoak eta behar bestekoak diren aldetik.

- * Hirigintza-transformazioko beharrei erantzuteko egokiak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalen babesa eta haien berezko balioen zaintza.
- * Lurralde- eta hirigintza-eredua eta, azken finean, hiri-eredua, aurreko helburuei zein plangintza orokorraren berezko helburuei erantzuteko zehaztu dena, betiere honako alderdi hauei dagokienez:
 - Udal-lurraldearen alde batzuetan edo beste alde batzuetan planteatutako garapenen kokapen-eredua eta horren ondoriozko eraginak, alderdi hauei dagokienez:
 - Gaur egungo hiri-ingurunea sustatzeko eta birgaitzeko neurriak sustatzeari edo ez sustatzeari dagokionez, beste lurzoru batzuk okupatzeari lehentasuna emanez.
 - Eraitzazko hiri-ingurunearen jarraitutasuna eragingo duten edo hiri-ingurunea barreiatzea edo banatzea eragingo duten neurriak bultzatzeari dagokionez.
 - Lurzoruaren okupazioaren arloan eraginkortasunez jokatzeari dagokionez (eraginkortasun kualitatiboa zein kuantitatiboa).
 - Lurralde-ingurune berean haien artean bateragarriak diren erabilerak nahastea eta biltzea eragingo duten neurriak sustatzeari edo ez sustatzeari dagokionez.
 - Dagozkion hiri-arloko zuzkidurak, azpiegiturak eta zerbitzuak antolatzeari, gauzatzeari eta mantentzeari dagokionez.
 - Sustatutako mugikortasun- eta garraio-eredua, eta testuinguru horretan garraio publikoak eta motorrik gabeko mugikortasun moduek duten edo izan behar duten egitekoa (idea orokor eta aplikazio moduan, betiere udal-lurraldearen dimentsioak eta aukera orografikoak ahalbidetzen duten heinean).
 - Energia berriztagarriak erabiltzearen arloan, energia-eragimenaren arloan, hondakinen sorrera murriztearen arloan, natura-baliabideen aurrezpenaren arloan, eraikuntza iraunkorra sustatzearen arloan, eta abar planteatutako ekimenak, aurrekoen osagarri gisa.

Epigrafe honen hurrengo ataletan alderdi horiek aztertzeaz gain, Plan Orokor honen eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoan alderdi horiek duten eragina ere aztertuko da.

Horrez gain, aurretik aditzera emandakoa osatzeko eta, aldi berean, bertako beste atal batzuetan adierazitakoaren arabera, orain planteatzen den ebaluazioa Plan Orokor hau lantzeko esparru orokorraren testuinguruan sartu behar da –"1.1 Hirigintza-antolamendua eta hura gauzatzea justifikatzeko memoria" dokumentuan (V. epigrafean), besteak beste, aipatzen da hura–.

Esparru hori osatzen duten dokumentuen, proiektuen, erabakien eta abar artean, arreta berezia merezi dute Tokiko 21 Agendaren esparruan Udalak egin eta sustatutako lanek, batik bat horien egitekoa eta epigrafe honen xedean duten eragina kontuan izanik.

Dokumentu horrek eta antzeko izaera eta egitekoa duten beste dokumentu batzuek, eta horietan biltzen diren proposamenek, izan beharko dute edo dira Abaltzisketaren lurralde- eta hirigintza-garapen iraunkorreko ereduaren erreferentziako eta erregulazioko parametroak. Gainera, Plan Orokor honek behar besteko arreta zehatza eskaini beharko die edo eskaintzen die. Horrexegatik, hain zuzen ere, ondorio guztietarako kontuan izan behar da garapen



iraunkorreko eredu hori lotuta dagoela eta lotuta egon behar duela plan eta proiektu guztien eta horien proposamenen tratamendu globalarekin, bateratuarekin eta koordinatuarekin.

1.- Plan Orokorrean planteatutako proposamenak eta hautemandako eskariei erantzuteko haien beharra.

Plan Orokor honen dokumentuetan azaldutakoaren ildotik, bertan planteatzen diren hirigintza-proposamenen helburua da haien eraginpean dauden arloetan hauteman diren beharrei erantzutea.

Dokumentu horietan eta, zehazki, Planaren Memorian azaltzen eta justifikatzen da behar horien eta proposamen haien artean dagoen lotura. Hortaz, eta ondorio haietarako, dokumentu horiek hartu beharko dira erreferentziatzat, eta haien edukiak honetara txertatuzat jo beharko dira.

Behin eta berriz aditzera eman den moduan, proposamen horien erreferentzia dira Udalak 2010eko uztailaren 1eko Udalbatzaren ebazpen bidez onartu zituen irizpideak eta helburuak, betiere Plan Orokor hau lantzeko ondorioetarako eta gero gauzatu beharreko Plan Orokorren behin betiko proiektua formulatzeko eta izapidetzeko prozesurako.

Horixe da, hain zuzen ere, bizitegi-garapenaren, jarduera ekonomikoen, komunikazioen, espazio libreen eta ekipamenduen arloan, besteak beste, Plan honetan planteatzen diren proposamenen erreferentziatzeko esparrua. Eta deskribatutako esparru horretan, proposatu diren hirigintza-garapenen helburua da arlo horietan hautemandako beharrei erantzutea, betiere 2010eko uztailaren 1eko udal-ebazpen horretan adostutako moduan eta behin betiko proiektua formulatzeko eta izapidetzeko prozesuan zehaztutako moduan.

2.- Plan Orokorren lurralde- eta hirigintza-eredua.

Plan Orokor honetan udalerrirako proiektatutako lurralde- eta hirigintza-eredua haren dokumentuetan eta, zehazki, Memorian azaldutakoa da.

Era berean, 2010eko uztailaren 1eko Udalbatzaren ebazpenean eta behin betiko proiektua formulatzeko eta izapidetzeko prozesuan barnean hartzen diren irizpideei eta helburuei erantzuten die. Horrenbestez, une honetan eta ondorio horietarako, dokumentu horiek erreferentziatzat hartu behar dira, horiek espresuki errepikatu beharrik gabe.

Edonola ere, Plan Orokor honetan proposatzen den berariazko lurralde- eta hirigintza-eremua gisa, eta orain aztergai dugun arloan duten garrantziagatik, honako alderdi hauek arreta berezia merezi dute, besteak beste eta beste alderdi batzuen kalterik gabe:

- Udal-plangintza berria udalerriraren eskala bikoitzean eta kokatzen deneko udalaz gaindiko testuinguruan integratzea.
- Iraunkortasuna aintzat hartzea plana eta haren proposamenak formulatzeko oinarritzko printzipio gisa.
- Proposamenak ingurunearekiko eta, oro har, ingurumen-etorkizunarekiko errespetuaren eta egokitzapenaren testuinguruan egitea.



- Lurzorua, ura eta airea gisako oinarritzko baliabideen kalitatea babestea, bitarteko urriak eta oso urrakorrak diren aldetik.
- Ingurune naturala eta hiritarrak lurralde-unitate harmoniatu eta orekatuan integratzea eta bateragarri egitea.
- Lurraldearen baldintzatzaile orografikoak errespetatzea eta ingurune fisikoa, naturala eta landakoa balioz hornitzea, baita udalerraren osotasuneko eta kokatzen den lurraldeko paisaiaren eta ingurumenaren alorreko ahalmenak balioz hornitzea ere.
- Indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetako hazkundearen printzipioarekin eta helburu demografiko eta sozio-ekonomikoaren printzipioarekin bat datorren udalgarapeneko eredia definitzea, eta aurretik dauden garapenen kolmatazio eta berrosaera kualitatiboko prozesua bateragarri egitea etorkizuneko hedapenarekin –gaur egun hiri-bilbearen erabilgarri dauden lurzoruak okupatuz eta hiri-bilbearen ingurune mugakideetara hedatuz–.
- Honakoa sustatuko duten hiri-garapenak bultzatzea: lurzoruaren arrazionalizazioa eta hiri-xedeetarako mugapena, hiri-trinkotasun eta -artikulazio egokiko parametroen bitartez; emaitzako gunearen konplexutasuna eta dibertsitatea, betiere erabilerari, biztanleriari, hiri-kaliteri eta abar dagokionez; eta iraunkortasunaren printzipioetan oinarritutako antolamendua, oinarritzko baliabideen kontsumoan, ingurumen-zaratan, lurzoruaren babesean, irisgarritasunean eta abar.
- Behar bezala dimentsionatutako, dibertsifikatutako eta hierarkizatutako komunikazio-sarea artikulatzea, udalerriak kokatzen den tokiko zein eskualdeko testuinguruan dituen komunikazio beharrei erantzungo diena.
- Gaur egungo hiri-ehunen optimizazio funtzionala eta birmoldaketa sustatzea, hiri-ehuna birgaituz, berregituratuz edo berrituz, eta espazio marjinalak leheneratzea.
- Gaur egungo hiri-bilbearen oinarritzen diren eta dentsitate egokia eta askotariko erabilerak dituen hiri-zona trinkoei eta aniztunei lehentasuna ematea, hiri-eremu barreiatu eta lausoko hiri-eredua –lurzoru, energia eta material ugari kontsumitzen duena– sustatzen duen etxebizitza bakartuko tipologiak saihestuz.
- Gaur egungo hiri-bilbearen inguruan beste hiri-zona batzuk ezartzea, motorrik gabeko barne-mugikortasuna ahalbidetzeko eta bide-azpiegitura eta zerbitzu-azpiegitura berrien beharra murrizteko.
- Udalerrria kokatzen den hiri, natura eta lurraldearen arloko testuinguru horretan egokia den bizitegi-tipologia eskaintzea. Bigarren etxebizitza estentsiboaren eskaintza berria murriztea, eta, oro har, lurzoruaren kontsumoan oinarritzen diren ereduen eskaintza murriztea. Hutsik dauden etxebizitzak erabilera sustatzea.
- Garapen berrien ingurumen-eragina murriztea, eta arrisku naturalen eta/edo teknologikoen mende dauden kokalekuak, habitat natural interesdunak, kalitate paisajistiko handiko zonak eta abar ahal den neurrian saihestuko dituzten kokalekuak eta antolamendua aintzat hartzea, betiere kalitate paisajistiko handiko hiri- eta natura-ingurunean jardutearen testuinguruan.



- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu egokia ezartzea, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek ezarritako antolamendu-kategoriak aintzat hartuz, eta, horrela, landa-ingurunea zainduko dela bermatzea, ingurumenaren eta paisaiaren alorreko kalitate-baldintza egokietan eta ekosisteman duen zereginaren eta landa-ingurunearen garapen ekonomikoaren arteko oreka bilatuz.
- Hiri-inguruneko ingurumen-kalitatea hobetzea hiri-birkualifikazioko esku-hartzeekin eta ingurumen-baldintzak hobetzeko esku-hartzeekin –arreta berezia eskainiko zaio barneko bide-sareari, aparkalekuei, eta aisialdi-eremuen zuzkidura gehitzeari (plazak, parkeak, lorategiak)–, eta zuzkidura publikoak eta zerbitzu-azpiegiturak hobetzea.
- Ingurune fisikoarekin, naturalarekin eta landakoarekin lotzen diren ekonomia-jarduerak sustatzea, batez ere udalerraren osotasuneko ingurune fisikoaren, naturalaren eta landakoaren aberastasun eta ahalmen paisajistikoak eta naturalak balioz hornituko dituztenak –Aralarko Parke Naturalaren eta Ibiurko urtegi berriaren erakarmen-ahalmenean oinarrituta–.
- Landa-lurzoruan esku hartzeko eta, batik bat, eraikitzeko erregimena erregulatzea, eta ingurune horren berezko balioak babestea eta ingurune horretako bizigarritasun-baldintzak hobetzea.
- Landa-lurzoruko balio ekologikoak, produktiboak, paisajistikoak eta ingurumenekoak bateragarri egitea aisialdi eta olgetako jarduera estentsiboak ezartzeko ingurune horren zentzuzko erabilerarekin.
- Udalerriko ingurune naturalaren eta landakoaren kalitate naturala, paisajistikoa eta ingurumenekoa balioz hornitzea, batez ere Aralarko Parke Naturalaren eta inguruko lurraldearen osotasunean, ibai-ibilguen korridore adierazgarrietan eta, horien artean, Ibiurko urtegiaren ingurunean.

Neurri horiek, oro har, udalerraren hirigintza-eredu jakin bat sortzen dute. Hirigintza-eredu horrek, hiri-garapenei dagokienez, gaur egungo hiri-ingurunea hartzen du aintzat, eta hura birgaitzea eta optimizatzea proposatzen du eta, horrez gain, hautemandako beharrei erantzuteko beharrezko garapenetara mugatzen ditu garapen berriak –gaur egungo hiri-ingurunearekiko jarraitasunean kokatuz–.

Proposatutako hiri-garapenaren emaitzazko hiri-ingurunearen jarraitutasun hori, hiri-eredu trinko baten sustapenarekin osatuta (kokatzen den natura-ingurunean eta hiri-arloan integratzeko eskala egokian, eraikuntzaren eskala eta dimentsionamendua aintzat hartuta, baita aurrez dagoen hiri-multzoa, orografia, baldintza paisajistikoak, ikus-arroa –haren lurralde-testuinguruan–,...), honako alderdi hauetan, besteak beste, esku hartzeko ezinbesteko eredu egokia da: gaur egungo bide-azpiegitura, hiri-zerbitzu eta abarren erabileraren eragimena sustatzeko alorrean; arlo horretako beharrian berriak ahal den heinean murrizteko alorrean, soilik beharrezkoetara eta gaur egun daudenak hobetzera eta mantentzera mugatuta; mota horretako azpiegiturak gauzatzeko eta mantentzeko gastuak murrizteko alorrean, berezko berriak maximora mugatuko diren heinean eta guzti horiek emaitzazko hiri-continuumaren parte diren aldetik; eta abar.



3.- Hirigintza-transformazioko beharrei erantzuteko egokiak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalen babesa eta haien berezko balioen zaintza.

Deskribatutako irizpide eta helburu orokor horien ildotik, Plan Orokor honen lurralde- eta hirigintza-ereduaren oinarritzko helburuetako bat da espazio eta elementu natural interesdunak identifikatzea eta horiek zaintzeko neurriak zehaztea –natura-ingurunearen interesaren eta balioaren testuinguruan eta aintzatespen horrekin bat datorren tratamenduaren barruan–.

Arlo horretan planteatutako proposamenak Plan Orokorra osatzen duten dokumentuetan azaldutakoak dira. 2010eko uztailaren 1eko Udalbatzaren ebazpenean eta behin betiko proiektua formulatzeko eta izapidetzeko prozesuan erabaki ziren hura formulatzeko irizpide eta helburu orokorrei erantzuten diete. Horiek ezagutu nahi badira, dokumentu horien edukira eta udal-ebazpenera jo beharko da.

Ildo horretan, espresuki aintzat hartu beharko dira udalerriko natura- eta landa-lurraldearen zonifikazio globalerako proposamenak –lurzoru urbanizaezinak haien tratamendu-neurriekin lotzen diren zona globaletan integratuta–. Bestalde, hirigintza-antolamenduari gainjartzen zaizkion baldintzatzaileak daude, Plan honen “1.2 Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena” dokumentuan azaltzen eta justifikatzen direnak. Horiek eragin adierazgarria dute natura-ingurunean, eta horien tratamendurako neurri zehatzekin lotuta daude. Neurri horiek balioa eta interesa duten espazio eta elementu naturalak babestea eta zaintzea eragiten dute, besteak beste.

Zona eta baldintzatzaile horiek erregulatzeko eta tratatzeko neurriak, bestalde, eraginpean dauden espazioen balio naturalak zaintzeko aurreikuspen aktiboak eta positiboak dira, baita, askotan, horien interes berezia onartzeko aurreikuspen aktiboak eta positiboak ere.

4.- Plan Orokorraren eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.

Aurreko ataletan adierazitakoaren arabera, Plan Orokorraren eta haren proposamenen ebaluazio ekonomikoa dagokion testuinguruan sartu beharko da, Plan horretan proposatzen den lurralde- eta hirigintza-garapen iraunkorreko ereduaren esparruan, betiere haren gizarte- eta ingurumen-arloen osagarri gisa.

Deskribatutako testuinguru horretan, ebaluazio hori Planaren “1.2. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena” dokumentuan egiten den Planaren beraren eta haren proposamenen analisiaren osagarritzat jo beharko da.

Testuinguru horretan, eta epigrafe honen aurreko ataletan aintzat hartu diren gaiei erreparatuta, Plan Orokorraren eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren justifikazioa lotuta dago, halaber, honako alderdi hauek batera eta modu osagarrian aintzat hartzearekin:

- * Oro har, Plan Orokor honen eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoa eta, azken finean, beharrezkoak diren inbertsio ekonomikoaren egokitasuna eta beharra zuzenean lotuta dago proposamen horien beharrezko justifikazioarekin berarekin.

Eta horrexegatik, hain zuzen ere, eta proposamen horien helburua haien eraginpean dauden arloetan planteatutako eskari justifikatuei erantzutea den heinean, ondorioztatu behar da Plan Orokor hau eta haren proposamenak ekonomikoki iraunkorrak direla, beharrezkoak diren aldetik.



- * Aurrekoarekin bat, iraunkortasun ekonomiko hori bizitegi-garapenen arloan eta jarduera ekonomikoen arloan planteatutako proposamenen justifikazioarekin berarekin lotu behar da –horiek beharrezkoak eta, aldi berean, behar bestekoak diren aldetik–, betiere arlo horretan planteatutako eskariei erantzuteko.

Irizpide horren arabera, Plan honek hiri-ingurunean kokatuko diren 34 etxebizitza berri antolatzea proposatzen du.

Ikuspegi kuantitatiboetatik (etxebizitza kopurua) eta kualitatiboetatik (etxebizitzaren erregimen juridikoa, etxebizitzaren tipologia eta tamaina, eta abar) zein lurralde-ikuspuntutik (kokalekua), haien antolamenduak irizpide eta helburu hauei erantzuten die: Udalak 2010eko uztailaren 1eko Udalbatzaren ebazpen bidez onartutako eta behin betiko proiektua formulatzeko eta izapidetzeko proiektuaren bidez onartutako irizpideei eta helburuei, eta Plan Orokor honen dokumentuetan jasotako edukiei.

Jarduera ekonomikoetara zuzentzen diren garapenen antolamenduari dagokionez, Planak ez du aurreikusten erabilera horietara lehentasunez zuzenduko diren zonen edo kokalekuen berariazko kokapenik, betiere dagozkion dokumentuetan argudiatu diren arrazoiengatik. Ildo horretan, Udalak 2010eko uztailaren 1eko Udalbatzaren ebazpen bidez onartutako eta behin betiko proiektua formulatzeko eta izapidetzeko prozesuaren bidez onartutako irizpideei eta helburuei ere erantzuten die, baita Plan Orokor honen dokumentuetan jasotako edukiei ere.

Ikuspegi horretatik, bizitegi-proposamenak zein jarduera ekonomikoetako proposamenak irizpide horietara egokitzen dira, eta beharrezkoak eta, aldi berean, behar bestekoak dira arlo horietan hautemandako eskariei erantzuteko.

Deskribatutako zirkunstantzietan, horien aurreikuspena eta antolamendua positibotzat jotzen da Plan honen eta bere proposamenen iraunkortasun orokorraren ikuspegitik zein iraunkortasun ekonomikoaren ikuspegitik.

- * Oro har, eta salbuespenen kalterik gabe, iraunkortasun ekonomiko hori zuzenean dago udal-lurraldearen –baita hiri-ingurunearen– orografia konplexuaren eraginpean; izatez, orografiak berak inplikazio ekonomiko handiak ditu planteatutako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko kostuetan.

Izan ere, eta modu deskribatzaile hutsez, bizitegira zuzenduko den "2. Etxesoro" hirigintza-esparru berrian –gaur egungo hirigunearen hiri-continuum gisa– aurreikusten diren hiri- eta zuzkidura-garapenek aurre egin beharko diote garapen horiek ezartzeko eskakizunetara orografia egokitzeko kostuari (lur-higidurak, eta abar).

Nolanahi ere, kostu horiek saihestezinak dira, hautemandako eta justifikatutako beharrei eta eskariei eman beharreko erantzunak proposamenak gauzatzea eskatzen duen heinean.

- * Eskari horiei erantzuteko, deskribatutakoaren gisako hirigintza-eredu baten alde egindako apustuak eragin positiboa du Plan Orokorraren eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoan; izatez, ildo horretan eta besteak beste, honako hau dakar:

- Gaur egungo bide-komunikazioko azpiegituren eta hiri-zerbitzuetako azpiegituren (ura, saneamendua, elektrizitatea, ...) erabileraren eta aprobetxamenduaren arloko eragimena sustatzea.



- Arlo horretako beste azpiegitura batzuen beharrak murriztea eta planteatutako garapen berriekin lotzen diren beharrei erantzutea, lehentasunez aurrez daudenak birmoldatuta eta/edo zabaldua.

Gisa horretako beharrak murrizteak ere arlo horretako inbertsio-kostuak murriztea dakar, eta, horrenbestez, iraunkortasun ekonomikoaren arloan eragin positiboak ditu.

- Gisa horretako azpiegiturak mantentzearen gastuak murriztea; batetik, horien dimentsionamendua eta hedadura murriztearen ondorioz, eta, bestetik, horien jarraitutasun fisikoaren beraren ondorioz, batak zein besteak mantentze-kostuak merkeago egiten dituzten heinean.

Kasu horretan, halaber, murrizketa horrek eragin positiboak ditu iraunkortasun ekonomikoan.

- * Aurreko V. epigrafean azaldutakoaren indarrez, epigrafe honetan planteatu eta ebaluatu diren hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoa faktore positiboa da Plan Orokor honen eta haren proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren ikuspuntutik, eta haren islatzat hartu beharko da.
- * Iraunkortasun ekonomiko horrekin batera, planteatutako proposamenak gauzatzeko kostuak zehaztu beharko dira eta kostu horiek ordaindu beharko dituzten arduradun publikoak eta pribatuak finkatu beharko dira.

Kasu honetan, kostu horietako batzuk dokumentu honen aurreko III. epigrafean adituz emandakoak dira. Edonola ere, osatu egin beharko dira Plan honen proposamenak gauzatzeko hurrengo faseetan, aurreko II. epigrafearen 3. atalean, besteak beste, jasotako irizpideen arabera.

Era berean, kostu horiek gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpideak eta dagozkion inbertsioak egiteko irizpideak aurreko VI. epigrafean islatu dira.

- * Planteatutako hirigintza-proposamenak eta, zehazki, horiekin lotzen diren zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak egiteak ez ditu kostu ekonomiko bereziak sortuko. Indarrean dagoen legerian ezarritako arlo horretako eskakizunak betetzearekin eta, hala badagokio, hobetzearekin lotzen diren kostuak izango dira –eskakizun horiek legeria horretan ezarritako estandarrak bete beharko dituzte eta hirigintza-garapenak behar besteko kalitate orokorrarekin zuzkitu beharko dira–.

Proposamen horiek, beraz, ez dituzte garapenak banantzeren ondoriozko edo azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak gairik gaitzeslearen ondoriozko, besteak beste, aparteko kostuak eragingo.

Testuinguru horretan, proposamen horiek gauzatzeko ez du eskatuko eraginpean dauden Administrazioek inbertsio bereziak egitea. Ez dira haien eskumenak eta betebeharrak betetzearen ondoriozko ohiko gastuak gairik gaitzeslearen ondoriozko inbertsioak egin beharko.

Iritzi horiek guztiak zuzkidurak, azpiegiturak, hiri-zerbitzuak eta abar mantentzeko kostuetara zabaldu ahal izango dira, baldin eta aparteko inbertsioak egitea eskatzen ez badute.



VIII.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.

Plan Orokorrean planteatutako antolatze eta gauzatzeko proposamenak osatu egin beharko dira horien programazio-aurreikuspenak zehaztearekin.

Indarrean dagoen hirigintza-legeriak ezartzen du honako alderdi hauek, besteak beste, finkatu beharko direla:

- * *"Hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia"*, planteatutako "hirigintza-garapeneraren sekuentzia logikoa" zehaztearekin lotzen dena –estrategia horrek *"lehentasunen oinarrizko ordena"* definitzea eskatuko du, jardun integratuak gauzatzeari dagokionez eta horiek programatzeko aintzat hartu beharreko eskakizunei dagokienez–.
- * Hala badagokio, *"orubeak eraikitze eta gaur egun dagoen eraikuntza birgaitze epe maximoak"*.

Esku hartzeko irizpide horiek epigrafe honetan zehaztutakoak dira.

Plan Orokor honetan planteatutako proposamenei askotariko izaera duten hainbat arlotan dute eragina. Batetik, horietako batzuen helburua dira bizitegi-arloan, batik bat, planteatutako hirigintza-garapen berriak. Bestetik, beste batzuek alderdi sektorialagoetan edo berariazkoagoetan dute eragina, hala nola espazio libreen eta ekipamenduen zuzkidura, bide-sarean edo zerbitzu-azpiegituretan.

Proposamen horiek udalerriko hirigunean dute eragina, oro har eta nagusiki, Planean antolatutako hiri-lurralde gisa (hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa) aintzat hartuta. Dimentsio aldetik munta txikia dutenez gero, esan daiteke udal-lurraldeko ingurune global eta bateratu batean dutela eragina.

Hori dela eta, aurreikuspen horiek garatzeko eta gauzatzeko lanak modu integratuan eta koordinatuan egin beharko dira, eta beti Plan Orokor honetarako aurreikusitako proiektzio-horizontearen barruan –onartu eta zortzi urteko proiektzioa izango du–.

Proiektututako hiri-garapena gauzatzeko strategiaren eta sekuentziaren ikuspegitik, hirigunean aurreikusten diren bizitegi-garapenei berehala ekin beharko zaie, hala posible den heinean, eta arlo horretan hautemandako eskari errealarari erantzuteko asmoz. Zehazki, garapen horiek "2. Etxesoro" hirigintza-esparruan aurreikusitakoak eta antolatutakoak dira.

Bizitegi-garapen horiei modu globalean ekin beharko zaie, horiekin lotzen diren jardun sektorial zehatzei dagokienez –bide-sistema izan, espazio libreen zuzkidura izan edo zerbitzu-azpiegiturek izan–. Ildo horretan, "AAI.1" jardun integratuko esparruan aurreikusten diren jardunak nabarmendu behar dira, eta, horien artean, "1.4. Bidegurutzea" azpiesparruan aurreikusi eta antolatutako bide-sarea.

Bestalde. Administrazio Publikoek sustatu eta gauzatu beharreko zuzkidura publikoak gauzatzeko aurreikuspenak daude. Aurreikuspen horiei ere hiri-ingurunerako aurreikusi diren garapenetan koordinatzeko eta integratzeko jarraibideen barruan ekin beharko zaie. Haatik, horiek finantzatzeko aurreikuspenen eta aukeren baldintzapean izango dira. Horri dagokionez, "1. Herrigunea" hirigintza-esparruan kokatzen den "1.2. Udaletxe-atze" hirigintza-azpiesparruan aurreikusitako jardunak nabarmendu behar dira.



Programazio-irizpide horiek osatu egingo dira Plan Orokor honen "2.2. Hirigintza Esparruen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan ezarritako irizpideekin.

Era berean, irizpide horiek guztiak osatu eta zehaztu beharko dira Plan Orokor honen proposamenak garatzeko eta gauzatzeko ondorioetarako sustatu beharreko programetan eta proiektuetan. Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.1" jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programak zehaztuko ditu horretarako egokiak diren programazio-irizpideak.

Era berean, eraikuntzako eta obrei hasiera eta amaiera emateko lizentziak eskatzeko ondorioetarako, batetik, Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (98. artikuluan eta hurrengoetan) ezarritako irizpide orokorrei jarraituko zaie, eta, bestetik, Plan honen garapenean sustatu beharreko Ordenantzetan (eta, hala badagokio, plangintza zehatuan) aurrekoen osagarri eta/edo berregokitzapen gisa finka daitezkeen irizpide orokorrei.

Abaltzisketa, 2013ko urtarrila.

Sin.: Pilar Amenabar.
Arkitektoa.