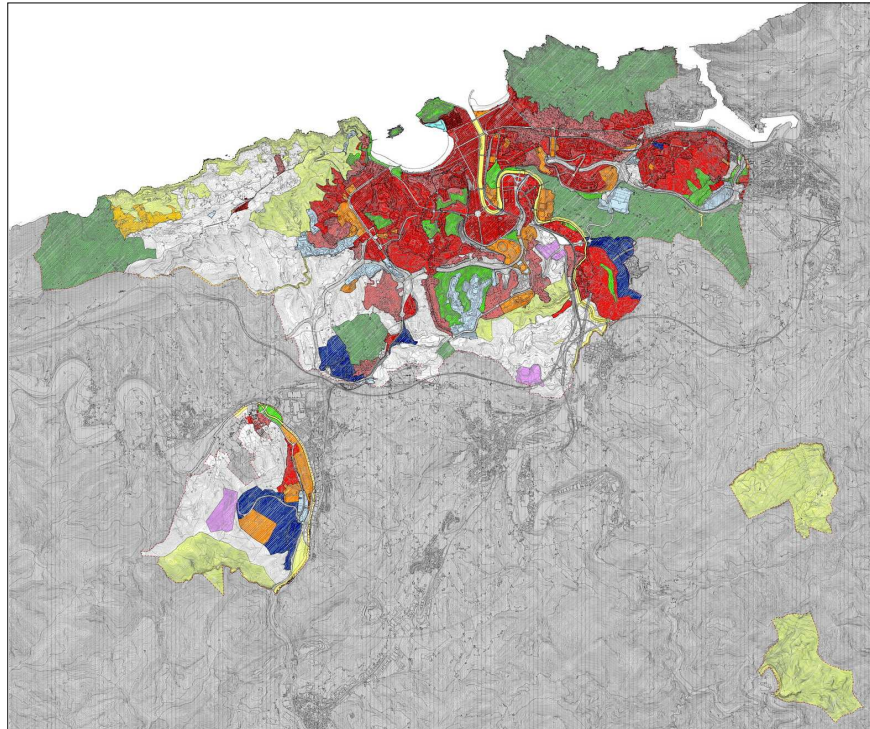




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

"4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" DOKUMENTUA

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

**DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**

DOKUMENTUA

**"4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA"**

TESTU BATEGINA

(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TALDE IDAZLEA

Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa.
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua.
Loly Sierra Agüero. Geografoa.
Pilar Amenabar Zabala. Arkitektoa.
Xabier Aguirre Alzuru. Arkitektoa.
David Rebollo Aguayo. Geografoa.
Laura Muguerza Montero. Ekonomialaria.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, SL).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biologoa (Ekolur, SL).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineazioa.
Carlos Martinez de Arespe. Delineazioa.
Elisa Romay Busto. Mekanografia eta edizioa.

LAGUNTZAILEAK

- * Hirigintza Saila.
- * Mugikortasuna, garraioa:
 - Donostiako Udaleko Mugikortasun Zuzendaritza
 - . José Antonio Arrate, Mugikortasuneko zuzendaria.
 - . Iosu Benaito Villagarcía, Mugikortasun Atal Teknikoko burua.
 - ETT, SA (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, SA).
 - . Pedro Puig-Pey, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Jaime Aldama, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Manuel Orts, garraio-ereduetako teknikaria.
 - . Enrique De Diego, ekonomia-zientzietako lizentziaduna
 - . Diego Fernández, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Iosu Laguardia, arkitektoa.
 - . Pedro Gálvez, delineatzaile proiektugilea
 - . Ricardo Lobo, ingeniari kartografoa
 - Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (CINSA. EP taldea).
- * Zerbitzu-azpiegiturak:
 - Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (TEKOLUR, SL).
- * Gizarte, hirigintza eta ekonomiaren alorreko informazioa eta diagnostikoa:
 - Jesús Ureta Marcos. Soziologoa.
 - Cristina Landart Meslet (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako zuzendaria).
 - Lourdes Berasarte Yarzabal (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako Saila).
 - Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, CB). Geografoa.
 - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, CB). Geografoa.
 - Begoña Andueza San Martín. Geografoa.
 - Nigel Ariste James Gibb. Arkitekto teknikoa.
 - Enrique Munoa Fagoaga. Arkitektoa.

- * Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana:
 - Ekolur, SL.
Tomás Aranburu Calafel. Nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- * Kultura-ondarea:
 - Luis Sesé Madrazo. Arkitektoa.
 - Blas Urbizu Zabaleta. Arkitektoa (ANAN, SC).
- * Udal-kartografia digitalari buruz indarrean dagoen plangintza iraultzea:
 - Roberto Pastor Remiro
 - SGS.Map.
- * Delineazioa:
 - Juan Ignacio Cortés Arzallus.
 - M^a José Fernández Calonge.

LANEN ZUZENDARITZA

Proiektu hau egiteko lanak Donostiako Udalaren Hirigintza Sailaren zuzendaritzapean egin dira. Jorge Letamendia Belzunce jauna da Sail horretako zinegotzi ordezkaria. Lan hauen zuzendaritza teknikoa, berriz, Iñaki Atxukarro Arruabarrena jaunaren eta David Rebollo Aguayo jaunaren esku izan da.

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

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

"1.2. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA".

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

"2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU
PARTIKULARRAK".

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

"4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" DOKUMENTUA.

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDEA:

Or.

I.-	DOKUMENTUAREN HELBURUA.	1
II.-	DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA NAGUSIAK	1
1.-	Sarrera.	1
2.-	Hiri-antolamendua eta hirigintza-gauzatzea indarrean dagoen hirigintza- legeriaren esparruan. Plan Orokorra eta bere zeregina arlo horretan.	2
3.-	Plan Orokorren hiri-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa eta Plana prozesu jarraitutzat jotzea.	3
4.-	Landa-lurzoruko eta lurzoru urbanizatuko egoerak, eta lurren balioespenean duten eragina.	5
5.-	Hirigintza-proposamen finkatuak.	6
III.-	PLANTEATUTAKO JARDUN ETA OBRA BEREZIEN ZERRENDIA ETA, HALA BADAGOKIO, HAIEN BALORAZIO EKONOMIKOA.	7
1.-	Sarrera.	7
2.-	Ibilgailuentzako oinarritzako bide-sarea.	8
3.-	Trenbide-sarea.	9
4.-	Txirrindu-sarea (bidegorria).	10
5.-	Irsgarritasun-plana. Garraio publiko bertikaleko sistema.	10
6.-	Sistema orokorren sareko hiri-espazio libre berriak.	11
7.-	Sistema orokorren sareko landa-parkeak.	12
8.-	Hiri-zerbitzuak, hauei lotutako azpiegiturak barne hartuta.	12
9.-	Ekipamenduak.	13
10.-	Urumea ibaia eta bere ertzak tratatzeko lanak.	13
11.-	Hirigintza-garapen berriak, batez ere bizitegikoak eta ekonomia-jardueretakoak.	14
12.-	Beste alderdi batzuk.	14
IV.-	ERABILERA HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.	15
1.-	Sarrera.	15
2.-	Haztatze-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko irizpide orokorrak.	16
3.-	Hiriko auzoetarako erabilera haztatze koefizienteen proposamena.	25
V.-	PLANTEATUTAKO GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUN ANALISIA.	43
1.-	Sarrera.	43
2.-	Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoko azterketa egiteko irizpide orokorrak.	43
3.-	Plan Orokor honetan mugatutako Jardun Integratuko Esparruen (AAI) bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.	51
4.-	Plan Orokor honetan iradokitako Jardun Integratuko Esparruen (AAI) bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.	55
VI.-	PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEAN ERAGINPEAN DAUDEN AGENTE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK.	65
1.-	Ibilgailuentzako oinarritzako bide-sarea.	65

2.-	Trenbide-sarea.	66
3.-	Txirrindu-sarea (bidegorria).	66
4.-	Irisgarritasun-plana. Garraio publiko bertikaleko sistema.	66
5.-	Sistema orokorren sareko hiri-espazio libre berriak.	67
6.-	Sistema orokorren sareko landa-parkeak.	67
7.-	Sistema orokorren sareko hiri-zerbitzuen azpiegiturak.	67
8.-	Ekipamenduak.	67
9.-	Urumea ibaia eta bere ertzak tratatzeko lanak.	67
10.-	Hirigintza-garapen berriak gauzatzea, batez ere bizitegikoak eta jarduera ekonomitakoak.	67
11.-	Beste alderdi batzuk.	68
VII.-	PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA.	68
1.-	Sarrera.	68
2.-	Plan Orokorrean planteatutako proposamenak eta antzemandako eskaerei erantzuteko beharra.	70
3.-	Plan Orokorraren lurralde- eta hirigintza-eredua.	70
4.-	Hirigintza-erlaketarako beharrei erantzuteko aproposak edo beharrezkoak ez diren lurzor naturalak babestea eta hauen berezko balioak begiratzea.	72
5.-	Plan Orokorraren eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.	73
VIII.-	PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.	78
1.-	Sarrera.	78
2.-	Hirigintza-garapenak eta planteatutako jarduerak programatzeko irizpide orokorrak.	78
3.-	Proiektatutako hiri-garapena gauatzeko estrategia eta segida arautzeko irizpide orokorrak.	79
4.-	Plan Orokorr hau garatuz sustatu beharreko plangintza eta beste hainbat proiektu lantzeko irizpide orokorrak.	84
5.-	Beste hainbat programazio-irizpide.	87

I.- DOKUMENTUAREN HELBURUA

Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza-antolamenduko proposamenak, eta hauek gauzatzekoak osatu egin behar dira, ondoren adieraziko ditugun gaiak aztertuta eta hauen inguruan beharrezkoak ikusten diren aurreikuspenak zehaztuta.

Lehendabizi, Plan horretan proiektatutako hiriaren eraikuntza-kostuaren azterketa, bertan planteatutako proposamen berrietan arreta berezia jarritz, eta hauen barruan, egiturako proposamenetan.

Ondoren, planteatutako hirigintzako garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa, dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak zehaztearekin osatuta.

Hirugarren puntu gisa, proiektatutako hiria eraikitzeko zeregin horretan agente publiko eta pribatuaren oinarritzko erantzukizunaren zehaztapena.

Laugarren puntuan, aipatutako Planaren eta proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren azterketa, indarrean dagoen 2008ko ekainaren 20ko Lurzorua Legearen Testu Bateginak horren inguruan eskatutakoari erantzunez.

Bosgarren eta azken lekuan, planteatutako hirigintzako garapen berriak programatzeko oinarritzko neurriak zehaztu eta azaltzea.

Testuinguru horretan landuta, alderdi horietan guztietan aipatutako azterketa egitea, eta horien inguruan dagozkien aurreikuspenak zehaztea dira dokumentu honen helburu.

Hori bai, behar bezala egiteko helburuarekin, halako zeregin bati ekiteko, alde batetik, aipatutako gai guztien artean dagoen erlazioa espresuki hartu behar da kontuan, osagarria delako eta, bestetik, dokumentu honetan bertan azaltzen diren premisa orokorrak, ondorengo II. paragrafoa barne hartuta.

II.- DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA NAGUSIAK

1.- Sarrera.

Aurreko epigrafean azaldutako helburua edo helburuak gauzatzeko, dokumentu hau eta bere edukia zuzen irakurri eta ulertzeko behar bezala eta zehazki aztertu behar diren hainbat premisa orokorretatik abiatuko dira.

Premisa horiek paragrafo honetako ondorengo idatz-zatietan azalduko dira zehazki eta funtsean. Bestalde, hala sailkatu behar dira ere dokumentu honetako bertako ondorengo epigrafetan azaldutako irizpide orokorrak, epigrafe bakoitzean aztertutako gai espezifikoaren erreferente orokor gisa.

Horietako askoren jatorria indarrean dauden legezko xedapenetan dago eta, bereziki, indarrean dagoen hirigintza-legerian. Beste hainbatek, zenbaitetan aurrekoen osagarri edo garapen gisa proposatutakoak, Plan honetan bertan dute jatorria.

2.- Hiri-antolamendua eta hirigintza-gauzatzea indarrean dagoen hirigintza-legeriaren esparruan. Plan Orokorra eta bere zeregina arlo horretan.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea promulgatu eta indarrean sartzeak berregokitze garrantzitsua eragin du. Beste hainbaten artean, alde batetik, hirigintza-antolamendua eta, bestetik, antolamendu hori gauzatzea zehazteko irizpide orokorrak berregokitu dira.

Orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, berregokitze horrek, gutxienez eta orain interesatzen duenerako, garrantzi diferenteko eta osagarriak diren hiru gaitan eragin duela esan daiteke.

Horrenbestez, alde batetik, berez hirigintza-antolamendu esandakoari dagokionean, egitura-antolamendua banatzea eta antolamendu xehatua suposatu du, arrazoi materialak bakarrik kontuan hartuta (mota bateko eta besteko erabakien garrantzi material eta lurralde-mailakoari lotuta, edo, esan daiteke, haien mailara lotuta, hirigintza-plan batzuetan edo besteetan zehaztea kontuan hartu gabe), izaera formaleko beste hainbat baztertuta (hirigintza-aurreikuspenei hauek zehatzak ziren planaren edo hirigintza-proiektuaren maila arauemailea automatikoki emateko ideari lotuta, zein eduki eta garrantzi material edo lurralde-mailakoa duten kontuan hartu gabe). Bestalde, hirigintza-antolamenduaren eta hirigintza-gauzatzearen artean iraganean baino bereizte argiagoa eta zorrotzagoa. Azkenik, hirigintza-proiektuen –Plan Orokorra barne hartuta– berezko zeregina zehatzago finkatzea, hirigintzako ikuspegi batetik kontuan hartutako antolatu eta gauzatzeko zeregin horiek egiteko.

Ondorio gisa honako hau esan daiteke: berregokitze horren ondoren, Plan Orokorren zeregin nagusia eta ia bakarra hiriaren hirigintza-antolamendua zehaztea da. Antolamendu hori, gutxienez, egitura-antolamendura zabaldu beharko da.

Eta ondorio horri gehitu ahal izango zaio adierazitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko proposamenen zehaztapenak Plan horren zereginak gainditzeko dituela, eta hirigintza-prozesuaren ondorengo fase eta proiektutan beharrezko zorrotasunez ekin behar zaiola.

Aipatutako legeriak Urbanizatzeko Jardun Programei ematen dien paperak erantzukizun handia du gai horren inguruan. Legeria horrekin bat etorruta, Programa hauen zeregin garrantzitsuenetako bat da hirigintza-antolamendua gauzatzeko oinarritzko irizpideak zehaztea. Hirigintza-antolamendu hori, gutxienez, lau ikuspegi osagarritatik aztertu da: ikuspegi teknikitik (gauzatu beharreko urbanizazioaren oinarritzko ezaugarrien zehaztapenari buruzkoa); ekonomikotik (beste hainbaten artean, aurreproiektu baten berezko zehaztapen-mailarekin urbanizazio-obren kostu ekonomikoa zehazteari buruzkoa); denborazkotik edo programaziokotik (bereziki urbanizazio-obrak gauzatzeko denbora- eta programa-egutegia zehazteari buruzkoa); juridikotik (beste hainbat alderdiren artean lursail bat egiteari, eraginpeko ondasunen eta eskubideen titularren identifikazioari, beste kokaleku bat emateko programa zehazteari, dagokien edo dagozkien gauzatze-unitateak mugatzeari, eta unitate horren jardun-sistema zehazteari buruzkoa).

Mota horretako aldaketek eragin handi eta zuzena dute Plan Orokorren Azterlan Ekonomiko eta Finantzarioaren zereginean, hura Plana zehaztearekin baino hirigintza-antolamendua gauzatzearekin lotuagoa dagoen neurrian. Adierazitakoarekin bat etorruta, esan daiteke zeregin hori nahiko indargabetu dela, alde batetik, Plan horren oinarritzko esku-hartze eremua hirigintza-

antolamendua zehaztera zabaldu delako, gauzatzetik bereizita; eta, bestetik, aitortutako eta Urbanizatzeko Jardun Programa horiei berreziki emandako protagonismo ekonomikoarengatik.

Dena den, halako aldaketak, batez ere, Azterlan Ekonomiko eta Finantzario horren berezko paper eta zeregina berregokitzeari lotuta ulertu behar dira, eta neurri batean, dokumentu hori eta hiri-plangintzaren proposamenen azterketa ekonomikoa behar ez izateari.

Baldintza horiekin, une honetan eta beste hainbaten artean, Azterlan honen zeregina, ikuspegi global eta bateratutik ulertzen diren alderdi hauei lotua dago: .

- * Herriaren egitura-antolamendua arautzeko proposamenen gauzatze-kostuen ebaluazio ekonomikoa; eta hauen barruan, eta bereziki, hiriko sistema orokorren sarearen ebaluazioa. "Hirigintza-garapenaren arrazionaltasuna eta koherentzia" batetik, eta dagozkien gauzatze-esparruetan sartu eta adskribitzea bestetik justifikatu eta ziurtatzeko beharrezko helmen eta hedapenarekin planteatuko da, haiek eragindako lurrak eskuratzea bermatzeko eta, hala badagokio, dagozkien obrak gauzatu eta ordaintzeko.
- * Etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako estandarra bete izanaren justifikazioa, bereziki eta beste hainbaten artean, mota horretako hirigintza-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoari lotutako arrazoiengatik, herri osoan estandar hori orokorrean betetzeko proposatzen den neurrian, eta kasu honetan gertatzen den moduan.
- * Batez ere bi helbururekin planteatutako garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa. Alde batetik, bideragarritasun horren ebaluazioa eta justifikazioa. Bestetik, aurrekoarekin oso lotuta, dagozkien hirigintza-gauzatzeko esparruak mugatzeak erantzun behar dien irizpideak zehaztea (bereziki, jardun integratuko esparruetan), edo esparru horien mugatzeak erantzun behar dienak (hau ere justifikatuta).
- * Proposamen horiek gauzatzeko erantzukizunen zehaztapena, eraginpean dauden agente publiko eta pribatuaren aldetik.

3.- Plan Orokorren hiri-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa eta Plana prozesu jarraitutzat jotzea.

Aurreko idatz-zatian aurreratutako arrazoiaren ondorioz zaila da orain proposatutako ebaluazio ekonomikoa ebaluazio itxi eta behin betiko gisa sailkatzea.

Are gehiago, ondoren adieraziko ditugunekin osatuta, arrazoi horiek justifikatzen dute, alde batetik, arrazoi horiek antolatze eta gauzatzeko proposamenen ebaluazio ekonomikoaren lehen kalkulua edo hurbilketa gisa gai horren inguruan dokumentu honetan aztertzen den zeregina kontuan hartzea eta, bestetik, prozesu gisa ebaluazio hori modu eraginkorrean eta errealean gauzatzea, behar bezala koordinatutako etapa diferente eta hurrenez hurrengoetan. Hori guztia, progresiboki, dagozkien proiektuak lantzen diren neurrian, dagozkien erabakiak hartuta, eta behar bezalako zorrotasunarekin, horretarako beharrezkoak diren datuak eta informazioa ezagututa. Hona hemen halako lan-eskema gomendatzen duten hainbat arrazoi:

- * Adierazitakoarekin bat etorruta, Plan Orokor honen arreta, neurri handi batean, hiriaren egitura-antolamendua zehaztera bideratuta dago.

Era berean, zenbait kasutan planteatutako garapen berrien antolamendu xehatua zehazten duen bitartean, beste askotan helburu horrekin dagokion plangintza berezi eta zatikoa egitea aurreikusten du.

Horrenbestez, orokorrean eta, bereziki, egiturazko antolamendua bakarrik duten kasuetan, planteatutako garapenak gauzatzea zehazki eta xehetasunekin ebaluatzeko zeregina behar bezalako zorrotasunarekin ekiteko behar diren datuak eta informazioa ez ezagutzea eragiten du.

- * Hiriko sistema orokorren sarea osatzen duten zuzkidurak eta horren inguruan orain planteatutako proposamen berriak –salbuespen bakarrarekin eta urbanizazio-obrei dagozkien proiektu espezifikoak ez dituzten neurrian– direnez, une horretan horien inguruan egin daitekeen ebaluazio ekonomikoa ikuspegi horretatik gaira egiten den lehen hurbilketa soila baino ez da. Ikuspegi hori aurrerago garatu eta osatu beharko da, alde batetik, proiektu horiek eskura dituzten neurrian eta, bestetik, proposamen horiek eragindako ondasun eta eskubideen (lurrak, eraikuntzak, nekazaritza-ustiapenak, eremu landatuak, eta abar) informazio eta azterketa zehatzagoa duten neurrian.

Era berean, aipatutako salbuespena izaera horretako proposamen berriekin lotua dago. Proposamen horiek dagoeneko badituzte dagozkien obra-proiektu espezifikoak, eta Plan Orokor honek finkatu eta bere edukian sartzen ditu (Urumeako autobia, bigarren ingurabidea, eta abar).

- * Etxebizitza, ekonomia-jarduera eta beste hainbatetara zuzendutako hirigintza-garapen berriak direnez, horien inguruko ebaluazio ekonomikoaren zorrotasun- edo fidagarritasun-maila ondoren aipatuko ditugunak bezalako alderdiek zuzenean baldintzatzen dutela ulertu behar da:
 - Kasu bakoitzean definitutako antolamenduaren maila edo eskala. Horrenbestez, egitura-antolamendua eskusiboki izateak edo, gainera, antolamendu xehatua ere izateak, oso desberdinak izango diren antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoko bi egoera sortzen ditu. Egoera horiek, hurrenez hurren eta orokorrean, antolamenduaren zorrotasun txikiagoarekin edo handiagoarekin pareka daitezke.
 - Antzeko zerbait ondoriozta daiteke antolamendu hori gauzatzeko (urbanizatzeko jardun-programak, urbanizazio-proiektuak, lursailak berriz zatitzeko edo desjabetzeko proiektuak, eta abar) derrigorrezko eta ezinbesteko proiektuak izatetik edo ez izatetik. Beraz, mota horretako proiektuak, eta hauen inguruko informazioa, azterlanak eta analisia izateak, aipatutako garapenak gauzatzeko problematikaren (bere ebaluazio ekonomikoa barne hartuta) ezagutzan aurrerapauso handia da. Eta horren aurrean, proiektu horiek guztiak edo batzuk kontuan ez hartzeak problematika horren balioespen eta hurbilketa soilen alorrean mugitzea dakar.
 - Era berean, aurreko guztia oso lotua dago eskura dauden datuen eta informazioaren zorrotasunarekin (hirigintzako proposamen berriekin bateraezinak diren eraikuntzen eta jardueren zerrenda; lurraldearen ezagutza alderdi guztietatik, baita geoteknikotik eta beste edozein baldintzatzaile fisikotatik ere; lursaila, eraginpeko ondasunak eta eskubideak, beste kokaleku bat emateko eta lekuz aldatzeko ekonomia-jarduerak eta etxebizitzak barne hartuta, eta abar). Dagozkien planak eta proiektuak landu eta onartzea barne hartuta, hirigintza-prozesuan gehiago aurreratzen den neurrian, ezagutuko diren

informazioaren eta datuen zorrotasuna handiagoa izango da. Eta txikiagoa izango da, gutxiago aurreratzen den neurrian.

Jada aipatu dugunari jarraituz, horren guztiaren ondorioz, planteatutako garapenen eta horren inguruan kontuan hartu beharreko alderdien (urbanizazio-obra; eraitsi beharreko eraikuntzak; hustu eta beste leku batera eraman beharreko ekonomia-jarduerak eta etxebizitzak; ordaindu beharreko kalte-ordainak, eta abar) balorazio ekonomiko zorrotza eta zehatza sormen-prozesu baten emaitza gisa hartu behar da. Prozesu hori hurrenez hurrengo plan, programa eta proiektuen bidez gauzatuko da. Hauek etengabe dagozkien erabakiak hartu behar dituzte, horretarako behar diren datuak eta informazioa zehaztuz eta eskainiz, eta kostu ekonomikoak ebaluatuz.

Horrexegatik hain zuzen ere, sartuta dagoen plangintza orokorraren eta bertan sartutako erabakien testuinguruan egindako Azterlan Ekonomiko honek eskaintzen ditu gauzatzen den uneko errealitate ekonomikora asko hurbiltzen diren datu eta zenbakiak. Dena den, bere edukia zehatzago eta zorrotzago osatu beharko da Plan honen proposamenak garatu eta gauzatzeko aurreragoko faseetan, helburu horrekin sustatu beharreko hurrenez hurrengo programa eta proiektuen laneko fase edo eskalaren berezko kostuen kalkulu eta ebaluaziotan oinarrituta.

4.- Landa-lurzoruko eta lurzoru urbanizatuko egoerak, eta lurren balioespenean duten eragina.

2007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeak eta 2008ko ekainaren 20ko Lege beraren Testu Bateginak, eta bertan egindako proposamenek lurrak balioesteko irizpideen eta jabetzaren berezko eskubidearen eta honen edukiaren berregokitze garrantzitsua suposatu dute.

Lege horrekin bat etorrita, balorazio hori zuzenean eta estuki lotuta dago landa-lurzoruaren egoeran zein lurzoru urbanizatuko egoeran planteatutako garapenek eragindako lurren integrazioari, horren inguruan aipatutako lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorrita.

Testuinguru horretan, orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, hirigintza-eraikigarritasuna balioespen-erreferentea da lurzoru urbanizatuko egoeran dauden lurren kasuan, baina ez ordea landa-lurzoruko egoeran sartzen direnetan.

Bestalde, eta egoera batean eta bestean lurren integrazio horri protagonismo ekonomikoa kendu gabe, Legeak berak hainbat ondorio edo osagai ekonomiko eransten ditu posibleak eta kargak berdinbanatzeko erregimenean hirigintza-garapenak gauzatzekoan. Horrela, jada urbanizatu gisa, eta beraz lurzoru urbanizatuko egoeran, sailkatzeko kasuan lurren prezioa finkatzea aurreikusi da, oraindik urbanizazioa gauzatu ez den arren. Hori hala izango da, zehazki eta eraginpekoen artean adostasunik ez badago, berdinbanatze hori egiteko eta, zehazki, jabeen lurzoru-ekarpenak balioesteko. Horrela, elkarren artean zein jardueraren sustatzailearen eta/edo Administrazioaren ekarpenekin haztatuko dira.

Dena den, kasurako 1995eko Plan Orokorraren esparruan hartutako erabakiak finkatzea kaltetu gabe, jardun-sistema baten edo bestearen bitartez (posibleak eta kargak berdinbanatzea eraginda edo eragin gabe) planteatutako garapenak gauzatzeko aurreikuspenen zehaztapena ez dagokio Plan Orokor honi, dagozkien eta beranduagoko Urbanizatzeko Jardun Programei baizik.

Egoera horietan, Azterlan Ekonomiko hau eta bere aurreikuspenak landu eta zehazten dira planteatutako eta aztertutako hainbat garapenek eragindako lurrei hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko hipotesi orokorrean oinarrituta.

Halako planteamendu batek izaera ekonomikoko arrazoiei baino ez die erantzuten. Arrazoi horiek hirigintza-prozesuan zehar garrantzi ekonomikoa duten faktoreen multzoaren berariazko ebaluazioa justifikatzen dute, aipatutako lurak balioesteko erreferente gisa hirigintza-eraikigarritasun gisa sailkatu izanaren ondoriozkoa barne hartuta.

Nola edo hala adierazitako Legean ezarritako irizpideen emaitzazko jabetza-eskubidearen edukia eta erregimena zalantzan jartzea suposatzen du, bai eta lege horretan araututako bi lurzoruegoeretakoa batean lurak integratzeak kasu horretan duen garrantzia zalantzan jartzea ere, bereziki baliozkotzeko helburuetarako.

Ikuspegi horretatik kontuan hartuta, planteamendu hori pareka daiteke lurzoru urbanizatuko egoeran eraginpean dauden lurak integratzera eramango duen lan-hipotesi batekin, eta ondorio horietarako bakarrik. Eta horrexegatik hain zuzen ere, horretarako baldintzak betetzen dituzten lurak landa-lurzoruko egoeran integratzeari lotutakoa baino egoera ekonomiko garestiagoa da. Horren ondorioz, dagozkien erabakiak hartzen diren neurrian –gauzatze-unitateetan esku hartu behar duteneko jardun-sistemarekin lotutakoak barne hartuta–, orain planteatutako hirigintza-antolamenduko proposamenak garatu eta gauzatzeko etorkizuneko faseetan ebaluazio ekonomiko horretan sakontzen jarraitu beharko da. Ondorioz, egoeraren arabera (landatarra edo urbanizatua) lurren balioa zehaztuko da, planteatutako garapenak berdinbanatzeko erregimenaren mende egoteari lotutako eraginak kontuan hartzea kaltetu gabe.

Bestalde, kontuan izan behar da hori bezalako laneko premisa batek (dokumentu honen balorazio ekonomikoari ekiteko helburuekin bakarrik planteatua) ez dituela baldintzatzen, kasu bakoitzean egokitzen jotzen den sistemaren bidez, kaltetutako gauzatze-unitateetako bakoitzean esku hartzeari dagokionean etorkizunean hartu beharko diren erabakiak.

5.- Hirigintza-proposamen finkatuak.

Plan Orokor honen barruan sartutako hainbat proposamen eta garapen aurretik sustatutako plan eta proiektutan oinarritu dira, baita 1995eko Plan Orokorra bera eta hau aldatu eta garatzeko sustatutako espedienteak ere. Espediente horiek orain Plan Orokor honetan finkatu eta bertan sartzen dira.

Egoera horretan daude, batez ere, bi proposamen-mota desberdin. Alde batetik, 1995eko Plan Bereziaren esparruan planteatutako ekonomia-jarduera, ekipamendu eta abarretako bizitegiko hirigintza-garapenak, bertako aldaketak eta berau garatzeko sustatutako plangintza berezia eta zatikoa. Hori guztia eraginpeko esparruen antolamendu xehatua zehazteko helburuarekin. Bestetik, errepide, trenbide, hiri-zerbitzu eta abarretako azpiegituren proiektuak. Horietako gehienak hiri honetako Udalarekin lotura ez duten hainbat entitate publikok sustatzen dituzte. Kasu horietan guztietan, Plan Orokor honek finkatu eta bere edukien artean sartzen dituen gauzatzeko dauden eta/edo gauzatzen ari diren proposamenak dira.

Proposamen horiek baliozkotzea eurei lotutako plan eta proiektu espezifikoak finkatzearekin parekatu behar da, finkatze hori, orain interesatzen zaigunaren arabera, plan eta proiektu horietan bildutako azterlan eta ebaluazioetara zabalduta.

Horregatik kasu horietan guztietan beste plan eta proiektu horietan gai horren inguruan ere ezarritakoa jarraitu behar da, bertako edukia Plan honen zati dela kontuan hartuta.

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

1.- Sarrera.

Adierazitakoarekin bat etorrira, dokumentu honetan egiten den ebaluazio ekonomikoa, batez ere, hiriaren egitura-antolamendua arautzeko proposamenetara bideratu da, eta proposamen horien artean, bereziki hiriko sistema orokorretako sarea arautzera; halaber, planteatutako bizitegi-garapen berriak, ekonomia-jardueren garapen berriak, eta abar aztertzen dira, hauen bideragarritasunaren ikuspegitik kontuan hartuta.

Horrexegatik hain zuzen ere, epigrafe honetan eta ondorengo beste hainbatetan jarraian aipatuko ditugun jardun bereziei behar bezalako arreta eskaintzen zaie:

- * Ibilgailuentzako oinarritzko bide-sarea.
- * Trenbide-sarea.
- * Txirrindu-sarea edo bidegorri-sarea.
- * Herriko sistema orokorren sareko hiri-espazio libre berriak.
- * Herriko sistema orokorren sareko landa-parkeak.
- * Herriko sistema orokorren sareko ekipamendu publikoak.
- * Herriko sistema orokorren sareko hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- * Urumea ibaia eta bere ertzak tratatzeko lanak.
- * Proiektatutako hirigintza-garapen berriak, batez ere bizitegikoak eta ekonomia-jardueretakoak.

Arlo horietan planteatutako jardunak direnez, jardun horiek gauzatzeko kostuaren balioespen ekonomikoa barne hartu da, erabilitako eta/edo eskura izan diren datuak eta informazioa hartuta, balioespen hori lortu den (bereziki Udalari ez dagokion gauzatze-jardunen kasuetan) edo egin ahal izan den kasu guztietan.

Horren aurrean, gaiaren inguruan nahikoa informazioa izan ez duten kasuetan ez dituzte balioespen ekonomiko horiek barne hartzen (bereziki udalez gaindiko jardunen kasuan), jarduerak zehazteko eta gauzatzeko prozesuaren aurreragoko faseetan zehaztu beharko direla ulertuta. Dena den, aurrekoetan bezala, kasu horietan guztietan lan horiek garatu eta gauzatzeko zereginari ekitearen arduradun publikoak eta/edo pribatuak identifikatzen dira.

Aurrekoari honako hau gehitu behar zaio: orokorrean eta salbuespen zehatzak kaltetu gabe, epigrafe honetan eta dokumentu honen osotasunean azaldutako balioespen ekonomikoak Plan Orokor hau hasieran onartzeko dokumentua lantzeko testuinguruan egin dira. Horrekin bat etorrira, dokumentu honetan erantsitako datu ekonomikoek Plan hau lantzeko prozesuaren une horri erantzuten diote.

Bestalde, salbuespen horiek Plan honen edukian –hasieran onartu ondoren– sartutako berregokitzeei lotuta daude. Horrenbestez, onarpen horren ondoren hartutako erabakiekin bat etorrira, alde batetik, dokumentu honetan ez dira balioesten ezabatu eta/edo gutxietsi diren hirigintza-garapenak (aurretik Bonean, Igeldoko hirigunearen inguruan eta abar aurreikusitakoekin gertatzen den bezala), eta, bestetik, esparru edo ezpiesparrutan sartutako berregokitzeak balioesten dira. Berregokitze horiek proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren, eraikigarritasun hori erabilera batzuetara edo besteetara zuzentzearen, edo bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoaren aldaketari lotuta balioetsiko dira.

2.- Ibilgailuentzako oinarrizko bide-sarea.

Arlo honetan planteatutako proposamen berri garrantzitsuenetako zenbait ondorengo taulan sartu dira. Bertan ere proposamen horiek gauzatzearen kostuaren kalkulu ekonomikoa adierazten da.

PROPOSAMENA		BALIOESPENA –€–
Bigarren ingurabidea	A-8 (Aritzeta) / Urumea zatia	107.000.000
	Urumea / A-8 (Erretereria) zatia	168.000.000
Urumeako autobia.	Hernani – Martutene zatia	63.000.000
	Martutene – Amara zatia	21.600.000
Errepide-Saihesbidea birmoldatzea	Herrera – Irun konexio berria	5.748.000
	Marrutxipiko lotura berria.	3.400.000
	Loiolako Erriberak lotura berria (Bilbaorako noranzko irteera)	10.340.000
	Loiolako Erriberak lotura berria (Bilbaorako noranzko sarrera)	
	Karlos I.a lotunea berregituratzea	---
Martutene – Ospitaleak – Anoeta bidea		51.445.000
Bugatin N-I errepideko lotunea berregituratzea.		8.000.000
Zubieta – Txikierdi (N-634) lotunea, Oria ibaiaren gaineko zubi berria barne hartuta.		2.700.000
Biribilgune berria Errekalden (N-I eta GI-2132 errepideen konexioa)		3.200.000
Landarro-Larratxo bidea.		4.000.000
Darieta – Molinao bidea.		2.750.000
Arrobitxulo – Txaparrene konexioa		1.400.000
GUZTIRA		452.583.000

Bertan ez da sartu Karlos I.a hiribideko errepide-saihesbidearen eta hiriaren arteko lotunea berregituratzeko lanen kostuaren kalkulu ekonomikoa, horren inguruko esku-hartze soluzioak aztertzen eta zehazten ari direlako.

Bestalde, aurreko proposamenei erantsi behar zaizkie Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatutako "A-8 autobidearen eta Gomistegiko biribilgunearen arteko lotura-sarbideak Herreran. Berregituratzeko azterlana" izeneko azterlanen testuinguruan planteatutakoak. Azterlan horien funtsezko helburuetako bat ingurune horretan gaur egun dagoen bide berria berregituratzea da, Herrera parean autobidearen eta Pasaiako portuaren arteko konexio egokia zehazteko helburuarekin. Gaur egun proposamen horiek aztertzeke eta zehazteko fasean daudenez, ez dago proposamen horien kostuaren balioespenik. Dena den, horren inguruan behin betiko proiektu horietan adierazitakoa hartu beharko da kontuan.

Aurreko sareari gehitu behar zaizkio eraginpeko lurak eskuratzeko eta dagozkien obrak ordaintzeko hirigintza-garapen berrietan sartutako bidea eta/edo honen zatiak –hauek ere egiturazkoak–.

Bestalde, aurreko aurreikuspenen multzoari hainbat neurri gehitu behar zaizkio. Neurri horiek zehaztu eta gauzatu beharko dira, beste hainbat gauzaren artean, aipatutako bidearen eta berau erabiltzen duten ibilgailuen ondoriozko inpaktu akustikoa ezabatu eta/edo murrizteko, gaia oso-oso-oso eta konplexutasun guztiak kontuan hartuta aztertu ondoren. Neurri horien balioespen

ekonomikoa arlo horretan sustatu beharreko proiektu espezifikoaren emaitzazkoa izango da, eta adierazitako soinu-problematikaren irismena neurtu eta zehazteko landu behar diren zarata-mapa edo mapei lotuta eta/edo hauen osagarri izango dira proiektu horiek.

3.- Trenbide-sarea.

Gai honetan planteatutako proposamen berrien zerrenda, beste hainbaten artean, "1.1 Hirigintza-antolamendua eta hori gauzatzea justifikatzeko memoria" dokumentuan bildu da, eta Plan Orokor honetako dagozkien planoetan adierazi da.

Kasu gehienetan proposamen horiek bakarrik dira arloan eskudunak diren entitateek –Euskotren, ADIF, Eusko Jaurlaritza, Sustapen Ministerioa...– sustatutako plan eta proiektu espezifikoetan planteatutakoen kopia soilak.

Proposamen horiek ezagutzeko helburuarekin, dokumentu, plan eta proiektu horietara jotzea kaltetu gabe, hona hemen garrantzitsuenak:

- * ADIFen linea eta/edo zerbitzuari dagokionean:
 - Euskal Trenbide Sare Berria, bere ardatz nagusiarekin eta, beste hainbaten artean, Donostiara eta Pasaiko portura, eta Astigarragan egongo den geltoki nagusira sartu edo heltzeko adarrekin.
 - Gaur egungo geltoki eta geralekuak (Martutene, Loiola, Atotxa, Herrera...) hobetu eta berritzea. Horietako zenbait kasutan (Martutene eta Loiola), ekin beharreko jardunak aipatutako Trenbide Sare Berria gauzatzearekin koordinatu behar dira, sare berriak geltoki horietan eragin zuzena baitu.
 - Geltoki berriak eraikitzea (Loiolako Erriberak, Intxaurrondo-Zubiaurre...).
 - Hiri-inguruetan sarea ahalik eta kalitate handienarekin eta zati handiengan estaltzea (Tabakalera, Zubiaurre-Intxaurrondo, eta abar).
- * Euskotrenen linea eta/edo zerbitzuari dagokionean:
 - Lugaritz eta Anoeta arteko salgai-trenen saihegabidea.
 - Añorgan eta Loiola-Pasai Antxo zatian sarea bikoiztea, Intxaurrondo eta Altza auzoetatik igarotzea ahalbidetzeko moduan gauzatuta, auzo horiei mota honetako zerbitzua eskaini ahal izateko.
 - Gaur egun dauden geltokiak (Añorga, Herrera...) hobetu eta berritzea.
 - Geltoki berriak eraikitzea (Loiolako Erriberak, Intxaurrondo –Ipar eta Hegoaldeko sarrerekin–, Altza –sarrerak Lardi Alde eta Auditx Akularren–, eta abar).
- * Trenbide-sare horien aldiriko trenen zerbitzua koordinatu eta hobetzeko neurriak, sare horien antolakuntza eta programazio bateratuarekin, eta mota horretako hiriko trenbide-zerbitzu bakar eta modernoak konfiguratzeko asmoz.
- * Makineria barne hartzen duten trenbide-instalazioak hobetu eta modernizatzeko neurriak, etorkizuneko eskaeretara egokitutako trenbide-zerbitzu bat eskaintzeko helburuarekin.
- * Bere osotasunean eta konplexutasunean kontuan hartutako trenbide-zerbitzu horren ondoriozko inpaktu akustikoa ezabatzeko eta/edo murrizteko neurriak.

Jardun eta obra horien multzoaren balioespen ekonomikoa izango da, aipatutako entitateek sustatu dituzten eta une honetan gehienak lantzen ari diren jardun eta obren emaitzazkoa.

Bestalde, aurreko jardun eta obrei gehitu behar zaizkie Administrazio horiek gai honetan sustatutako azterlan eta proiektuen, eta horren inguruan eta testuinguru horretan hartuko diren erabakien ondoriozko proposamenak.

4.- Txirrindu-sarea (bidegorria).

Plan Orokor honek bere edukia finkatu eta bertan sartzen ditu arlo honetan sustatutako proiektu espezifikoetan planteatutako aurreikuspenak. Zehazki, Hiri Mugikortasun Iraunkorreko Planeari (2008-2024) sustatzeaz gain, mota horretako aurreikuspenek arreta berezia jasotzen dute "2008-2011 Bizikletaren Plan Estrategikoa. Donostia" izeneko planean.

Horregatik, sarearen hedapena eta ibilbidea zehazteko zein bere ebaluazio ekonomikoa egiteko, proiektu horietan jasotako aurreikuspenak derrigorrez kontuan hartu behar diren erreferente izan behar dute.

Plan espezifiko horretan adierazitakoaren arabera, gai honetan planteatutako proposamenak gauatzeko guztizko aurrekontua 8.400.000 € ingurukoa da.

Dena den, dagozkion ondoriotarako kontuan izan behar da Plan horretan definitutako eta aurrekontuan sartutako sarearen zatiak gauzatu eta ordaintzea, zati horiek sartuta dauden garapenak (Loiolako Erriberak, Auditx-Akular...) gauzatzearekin lotutako helburuen barne daudela.

Bestalde, aurreko aurreikuspenak hainbat alderditan osatu behar dira. Alde batetik, Herrera-Intxaurre bidegorri-zatia gauatzeko proposamenari dagokionean, 1.400.000 € inguruko kostuarekin. Bestetik, bereziki, Urumea ibaiaren ibarrean (Antondegi...) eta Zubietan (Bugati, Aldatxeta, Tellerialde...) sare hori planteatutako hirigintza-garapen berrietara zabaltzeko dagokionean. Sarearen osaketa hau aztertu eta bere inguruko ebaluazio ekonomikoa egin behar da esparru horietan planteatutako urbanizazio-jardunen testuinguru globalean, sarea gauzatu eta ordaintzea adierazitako hirigintza-garapenak gauatzeko erantzukizun gisa jo behar den neurrian.

Testuinguru horretan behar bezala aztertu behar dira bidegorrien inguruko aldundiaren sarean sartutako bidegorri-sareko proposamenak. Hauek Gipuzkoako Foru Aldundiak Sustatutako Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean biltzen dira eta Plan Orokor honek bere edukien artean sartzen du. Proposamen horien balioespen ekonomikoa egiteko, arlo horretan aipatutako administrazioak sustatzen dituen planen eta proiektuen ondorioak hartu beharko dira kontuan.

5.- Irisgarritasun-plana. Garraio publiko bertikaleko sistema.

Plan Orokor honetako beste zenbait zatitan adierazitakoarekin bat etorruta, garraio publiko bertikaleko neurriak zehaztu eta gauatzeko dagokionean sustatu beharreko plan espezifikoan zehaztutakoa hartu behar da kontuan. Neurri horien bidez hiriaren goialdean eta behealdean kokatutako oinezko eta txirrinduentzako mugikortasun-sareak lotu ahal izango dira. Une honetan plan espezifiko hori lantze-prozesuan dago.

Testuinguru horretan eta aipatutako plan espezifikoan horren inguruan adieraziko dena kaltetu gabe, izaera horretako jardunak proposatzen dira honako leku hauetan:

- * Buenavistan.
- * La Paz-Azkuenen.
- * Altza-Larratxon.
- * Amara-San Roken.
- * Amara-San Juan de Diosen.
- * Intxaurrondon (Luistarrak, Koruko Andre Maria...).
- * Martin Santos Plazan eta Tejerian (Egia)
- * Mandasko Dukea – Konkorranean (San Antonio – Egia).
- * Lugaritzen.
- * Antondegin (Sarrueta – Martutene).
- * Aquariumen.
- * Benta Berrin eta Lugaritzen.
- * Loiolan (Atari Eder) eta Intxaurrondon (Beharkoko biribilgunearen inguruan), hiriko bi zati horiek lotzea ahalbidetuta.

Dagozkien proiektu espezifikoaren ondoriozko jardun horien kostu ekonomikoa kaltetu gabe, une honetan, guztira, 1.000.000 €-ko kopurua kalkulatu da.

6.- Sistema orokorren sareko hiri-espazio libre berriak.

Plan Orokor honetan antolatutako hiriko sistema orokorren sareko hiri-espazio libreek, guztira, 1.938.188 m² okupatzen dute.

Espazio horietako asko jada publikoak dira. Era berean, Udalak titulartasun pribatukoak eskuratzea aurreikusi da sartuta dauden edo adskribituta dauden esparruetako garapenen hirigintza-gauzatzearen esparruan.

Era berean, horien guztien artean, berrurbanizatzeko premiengatik kaltetutakoak dira, beste hainbaten artean, ondoren azalduko dugun taulan aipatutakoak:

ZENBAKIA	HIRIGINTZA ESPARRUAK	AZALERA -m ² (a)-
1	AL.15 Luzuriaga	28.708
2	AL.17 Esnabide	23.286
3	AL.19 Landarro	118.960
4	AL.20 Auditiz-Akular.	91.798
5	AY.06 Arbaizenea.	102.456
6	EG.19 Ibaialde.	20.148
7	LO.06 Txomin Enea.	18.631
8	MA.08 Antondegi.	62.622
9	ZU.02 Aldatxeta.	71.027
GUZTIRA		537.636

Espazio libre horiek berrurbanizatzeko dagozkien obrak gauzatzeko kostua, guztira, 17.000.000 € ingurukoa dela kalkulatu da.

7.- Sistema orokorren sareko landa-parkeak.

Plan Orokor honek antolatutako herriko sistema orokorren sarean sartutako landa-parkeen zerrenda honako taula honetan biltzen da:

ESPARRU NATURALA	AZALERA -m ² (a)-
NU.01 Mendizorrotz.	2.382.859
NU.02 Ulia.	3.444.738
NU.03 Lau Haizeta.	3.080.433
NU.04 Oriamendi.	68.195
NU.05 Unanue.	686.290
GUZTIRA	9.662.515

Gauzatzeko beharrezkoa da: alde batetik, esparru horietan kokatuta egonik eta une honetan titulartasun pribatukoa izanik, erabilera publikora bideratu beharko diren lurak eskuratzea. Bestetik, lur horiek egokitu eta/edo urbanizatzeko dagozkien obrak gauzatzea helburu horrekin behar bezala erabiltzeko.

Mendizorrotz eta Lau Haizeta parkeetan lurak eskuratzeko helburua bete dela uler daiteke, ez ordea gainerakoetan. Azken parke hauei dagokienean, bertako lurren %50 eskuratzeko Plan honetan planteatutako helburu orokorra lortzeko obligazio horrek 200 ha inguruko guztizko azalera batean eragiten du. Azalera hori 160 ha ingurura jaitsi daiteke Uliako parkearen titulartasun publikoko lurren azalera 40 ha ingurukoa dela kontuan hartzen badugu.

Lur horiek erosteko guztizko kostu ekonomikoa 6.400.000 € ingurukoa izango dela kalkulatu da.

Era berean, landa-parke gisa dagokien egokitzeko obrak eta jardunak Lau Haizeta parkean bakarrik gauzatu direla ikus daiteke, ez ordea gainerako parkeetan. Beste parke horietan aipatutako jardunak gauzatzeko kostua 20.000.000 € ingurukoa izango dela kalkulatu da.

8.- Hiri-zerbitzuak, hauei lotutako azpiegiturak barne hartuta.

Une honetan, arreta berezia merezi dute honako jardun hauek:

- * Arzabaleta esparruan hiri-hondakin solidoak tratatzeko instalazioak ezarri eta gaitzea:

Bere kostua izango da, une honetan lantzeko eta izapidetzeko fasean dauden instalazio horiei dagokienean sustatutako proiektu espezifikoek emaitzazkoa.

- * Garbiguneak ezarri eta gaitzea:

Bere kostua izango da, une honetan lantzeko eta izapidetzeko fasean dauden instalazio horiei dagokienean sustatutako proiektu espezifikoek emaitzazkoa.

- * Energia-aurrezpena eta eraginkortasuna sustatu, energia berriztagarriak erabili, hiri-hondakinak murriztu, berrerabili eta birziklatu, uraren kudeaketa eraginkorra eta abarrerako neurriak.

Horientzako 36.000.000 €¹ inguruko guztizko kostua kalkulatu da. Era berean, kostu horren zehaztapena ebaluatu eta zehaztu beharko da mota horretako neurriak garatu eta gauzatzeko aurreragoko faseetan.

- * Energia elektrikoko lineak lurperatzeko kostuak ondoren adieraziko ditugun inguruneetan:
- Igeldo525.000 €
 - Seminarioa165.000 €
 - Igara330.000 €
 - Infernua360.000 €
 - Zorroaga.....415.000 €

Jardun horiek jada urbanizatuta dauden zonetan ekinaldi posiblekoetan bakarrik eragiten dute. Era berean, aipatutako balioespenaren barruan sartzen dira obra zibila, eraldaketa-zentroetan aldaketak, maniobra-zentroak, mekanismoak, apartamanta elektrikoa, kable-instalazioa, eta abar.

9.- Ekipamenduak.

San Telmoko instalazioak berritu eta handitzeko, Tabakaleran Kultura Garaikideko Nazioarteko Gunea prestatzeko, edo beste hainbat helburu berezirekin planteatutakoak bezalako jardun bereziak izanik, proiektu espezifikoaren emaitzak hartu behar dira kontuan, baita jardun horien kostu ekonomikoa zehazteko ere.

Bestalde eta garrantzia kontuan hartuta, arlo horretan garrantzi berezia eman behar zaio "2007-2013 Donostiako kirol-instalazioen II. Plana" izenekoari.

Horrela, bertan adierazitakoaren arabera, instalazio horiek gauzatzeko guztizko kostu ekonomikoa 75.994.000 € (gauzatze materiala) eta 104.527.000 € (kontrata bidez gauzatzea) da.

Dena den, kalkulu horien behar bezalako berregokitzeak edo osatzeak egin behar dira Plan Orokor honen aurreikuspenetara egokitzeko.

Bestalde, Plan espezifiko hori gauzatzeko kostu ekonomikoa, beste mota bateko ekipamenduekin (kulturakoak, irakaskuntzakoak, gizarte-mailakoak, sanitarioak...) lotuta sustatu beharreko planak eta proiektuak gauzatzea bezalako kostuekin osatu beharko da.

10.- Urumea ibaia eta bere ertzak tratatzeko lanak.

Plan Orokor honen hainbat zatitan adierazten den moduan, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailaren ekimenez 2007ko ekainean idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren –bokaletik Altzuetara bitartean– antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoa" izenekoa garatzeko sustatu beharreko proiektuaren edo proiektuen ondoriozko irizpideetara egokitu beharko da Urumea ibaiaren eta bere ertzen tratamendua –bere inguruan dauden eta/edo proiektatu diren hiri-garapenak barne hartuta–.

Donostiako udalerriri dagokionean, laburtuta azaldu ondoren, Azterlan horretan, beste hainbaten artean, honako hauek bezalako jardunak proposatzen dira:

- * Egiako zubia ordezkatzeko, eta 65 m-ko argia eta 12 m-ko zabalera izango duen beste bat eraikitzea.

- * Egiako eta Euskotreneko zubien arteko ibilgua hobetzea, eustorma bidez ibaiertza hobetzea barne hartuta.
- * Urumea ibaiaren kolektoreko zubia eraistea, eta 65 m-ko argia eta 8 m-ko zabalera izango duen berria eraikitzea.
- * Euskotreneko zubia ordezkatzeara, eta 65 m-ko argia eta 8 m-ko zabalera izango duen beste bat eraikitzea.
- * Urumearen kolektorearen eta Txomingo zubiaren arteko ibilgua hobetzea.
- * Loiolako kuarteletako zubia ordezkatzeara, eta 150 m-ko argia eta 12 m-ko zabalera izango duen berria eraikitzea.
- * Txomingo zubia ordezkatzeara, eta zubi horren eta Torrua Zahar esparrurako sarbidearen arteko ibilgua hobetzea.
- * Martuteneko eta Pilarreko zubiak ordezkatzeara, eta Torrua Zahar esparrura sartzeko zubiaren eta Añarbeko Mankomunitateko pasabidearen arteko ibilgua hobetzea. Zubi horietako aurrenekoa ordezkatzeara eta 50 m-ko argia eta 12 m-ko zabalera izango duen bat eraikitzea, eta Pilarreko pasabidearen ordezkatzeara 100 m-ko argia eta 5 m-ko zabalera izango duen beste bat eraikitzea aurreikusi da.
- * Garziategiko meandroaren tratamendua, hau hobetuta edo ebaketa lehor bidez.

Orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, aipatutako jardunen garapena eta gauzatzea, beste hainbaten artean, ondoren aipatuko ditugun irizpide orokorretara egokitzea aurreikusi da. Alde batetik, Udalaren eraginpeko lur eta ondasunak eskuratzea (dagozkien hiri-garapenak gauzatzeko testuinguruan, ahal denean), Uraren Euskal Agentzia – URA erakundearen esku jartzeko. Bestetik, Agentzia horrek behar diren obrak egin eta ordaintzea, kasu jakinetan euren inguruan planteatutako hiri-garapenetara lotu behar izatea kaltetu gabe.

Testuinguru orokor hori kontuan hartuta, jardun eta obra horiek gauzatzeko kostu ekonomikoa helburu horrekin sustatu beharreko proiektu espezifikoetan zehaztuko da.

11.- Hirigintza-garapen berriak, batez ere bizitegikoak eta ekonomia-jardueretakoak.

Dokumentu honetan arreta jasoko duten hirigintza-garapen berrien –batez ere bizitegikoak eta ekonomia-jardueretakoak– zerrenda dokumentu honetako bertako V. epigrafean bilduko da.

Era berean, epigrafe horretan bertan aipatutako garapenak aztertuko dira euren bideragarritasun ekonomikoaren ikuspegitik.

12.- Beste alderdi batzuk.

Plan Orokor honetako zenbait zatitan hainbat aldiz adierazten den moduan, garapen horiek zenbait motatako plan eta proiektuen bidez osatutako esparru orokorrean osatzen dira. Horietako zenbait hiri honetako udalak berak sustatzen ditu, eta bere aurreikuspenek Plan honetako proposamenak zehaztu eta/edo osatzeko garrantzi berezia dute.

Guztien artean, inplikazio ekonomikoak kontuan hartuta eta gainerakoei garrantzia kentzeko asmorik gabe, une honetan arreta berezia jaso behar dute "Hiri Mugikortasun Iraunkorreko Plana. Donostia Iraunkorra (2008-2024)" eta "Toki Eremuan Klima Aldaketaren Kontra borrokatzeko Plana (2008-2013)" planek.

Horietako bigarrenean adierazitakoaren arabera, bi planen emaitzazko zenbait jardun gauzatzeko kostu ekonomikoaren guztizkoa 85.179.897 €koa dela kalkulatu da, ondoren adieraziko ditugun kontu-sailetan banatuta:

* Mugikortasun iraunkorrerako planifikazio integratua:.....	28.519.954 €
* Aurrezteko estrategia integratua, eraginkortasun energetikoa eta energia berriztagarrien erabilera:.....	11.697.500 €
* Hirian kontsumo arduratsua sustatzea, hondakinak sortzea prebenitzeko oinarri gisa, eta hondakin horiek berriz erabili eta birziklatzea sustatzeko, bere kudeaketa egokia ziurtatuta:	17.402.842 €
* Plangintzan egokitzeko neurriak eta iraunkortasuneko irizpideak, landa-ingurunea eta ingurune naturala babesteko irizpideak, eta karbonoko estolda-zuloak eta ura kudeatzeko irizpideak zehaztea:	27.559.601 €

IV.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

1.- Sarrera.

Sartuko den Plan Orokorrean jasotako antolamendu-proposamenen –egiturazkoak zein xehatuak– ebaluazio ekonomikorako beharrezko lanen esparruan, Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa honek ondoko hauek finkatzen ditu: antolatutako babesteko erregimen, tipologia eta erabilera bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioen zerrenda adierazten duten haztatze-koefizienteak, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "56.f" artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamendu xehatuaren testuinguruan, beste hainbat zehaztapenen artean, hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarri sektorizatuan erabilerak haztatze koefizienteak finkatu behar dira. Beraz, Plan Orokorrak hiri-antolamendu xehatua ezartzen dien esparruetarako derrigorrez ezarri behar dira haztatze edo homogeneizatzeko koefiziente horiek. Eta hori, berdinbanatzeko tresnetan legez bildutako eguneratze posiblea kaltetu gabe.

Haztatze-koefiziente horiek finkatzeko, aldi berean, eta dokumentu honetan egindako azterketa ekonomikoaren testuinguru globalean, lurzoru urbanizatuari dagozkion oihartzun-balioak zehaztu behar dira, Plan Orokor hau barne hartuta, hiri-plangintzaren emaitzazko sustapen edo babesteko erregimen, eraikuntza-tipologia eta erabilera bakoitzerako. Horrela, koefiziente horiek oihartzun-balio hauetan oinarrituta finkatzen dira.

Haztatze-koefiziente horiek ezartzeko, epigrafe honetako ondorengo idatz-zatian adierazten diren irizpide eta jarraibideak hartzen dira kontuan. Idatz-zati horretan ere koefiziente horiek aplikatzeko irizpide orokorrak adierazten dira.

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

2.1.- Indarrean dagoen legegintzako esparrua eta aplikatzeko esparrua.

Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera, haztatze-koefizienteak honako hau erakusten dute: haztatze-koefizienteak zehazteko helburu den esparru bakoitzarentzako bereizgarri gisa definituko den lurzoruari dagokion oihartzun-balioarekiko erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren erlazioa.

Horrenbestez, koefizienteak zehazteko erabilera, tipologia eta babesteko eta/edo sustatzeko erregimen bakoitzarentzako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak lortu behar dira.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, bi egoera diferente bereizi behar dira. Horietako bat saldu edo alokatzeko gehieneko prezioak zehaztu edo ezartzeko aukera ematen duten babes publikoko erregimenen mendeko higiezin-produktuei dagokie. Produktu horiei dagozkien lurzoruaren oihartzun-balioen zehaztapenak, helburu horiekin balio horiek erregulatzeko araudian xedatutakoari erantzun behar dio. Bestalde, bigarren egoera sustapen libreko higiezin-produktuei lotua dago. Produktu horien salmenta-prezioa eskaintza eta eskaeraren higiezin merkatuaren funtzionamendu arruntak zehazten du. Produktu horietan lurzoruaren oihartzun-balioak finkatzeko lurzoruari eta hirigintzari buruzko indarrean dagoen legerian xedatutakoa bete behar da.

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginean ezarritakoaren arabera, lurzoruaren gainean aginduko den hirigintzako eraikigarritasuna kontuan hartuta lurzoruaren oihartzun-balioaren zehaztapenak (kasu hau, hasieran, lurzoru urbanizatuko egoeran sartutako lurrei lotua dago¹), orokorrean, hondar-metodo estatikoa izenekoari erantzun behar dio. Halaber, Lege hori araudiaren arabera garatzen ez den bitartean –balioespenari eta legearekin bateraezinak ez diren arloei dagokienez–, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan edo hau ordezkatzan duen xedapenean jasotako arauak adierazitakoa bete beharko da.

Aurrekoa kontuan hartuta, Ekonomiaren aldetik Bideragarritasun Azterlan honetan egindako lurzoruaren balioespenaren erreferentzia-esparrua osatzen duten lege eta arauen multzoa honako hauek osatzen dute:

- * Lurzoruaren Legearen Testu Bategina, 2008ko ekainaren 20koa.
- * ECO/805 Agindua, 2003ko martxoaren 27koa, finantza-xede zehatz batzuetarako ondasun higiezin eta eskubide jakinen balorazio-arauei buruzkoa.
- * 2003ko martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua, finantza-xede zehatz batzuetarako ondasun higiezin eta eskubide jakinen balorazio-arauei buruzkoa, aldatzen duen EHA/3011 Agindua, 2007ko urriaren 4koa.
- * 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriari buruzkoa.
- * 2008ko maiatzaren 15eko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

¹ Horren inguruan, beste hainbat gauzaren artean, aurreko II. epigrafeko 5. idatz-zatian adierazitako gogoetak izan behar dira kontuan.

- * 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako ordenantzak onartzen dituena¹.
- * Babes ofizialeko etxebizitzak zein testuinguru horretan babestutako gainerako espazio edo higiezin-produktuak (trastelekuak eta garajeak...) esleitzeko eta saltzeko gehieneko prezioak. Dokumentu honen xede den balioespen ekonomikoa zehazteko helburuekin, prezio horiek, batez ere eta salbuespenen bat kaltetu gabe, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ebazpen bidez finkatu dira eta 2008ko irailaren 1etik daude indarrean.
- * 2007ko urtarrilaren 30eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartutako Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Udal Ordenantza.

Halaber, kontuan izan behar da Plan Orokor hau hasieran onartu eta jendaurrean jarri ondoren, 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzen duena, onartu zela.

2.2.- Babes publikoko erregimenen baten mende dauden erabilerei dagozkien lurzoruen oihartzun-balioak.

Aurretik adierazi bezala, Plan Orokor honek antolatutako zenbait higiezin-produktu babes publikoko erregimenei lotutako erabilerei dagozkie; zehazki etxebizitza, aparkaleku eta trastelekuei.

Mota horretako erabilerak eraikitzea hirigintza-antolamenduak aurreikusten duen edo aurreikusiko duen lurzoru balioesteko, hirigintza-produktu eta etxebizitza horiek arautzen dituen legerian ezartzen diren irizpideak hartu behar dira kontuan.

Autonomia Erkidego honen esparruan balorazio-mota honetan eragin zuzena duten zehaztapenak honako oinarritzko arau hauek erregulatzen dituzte: 39. Dekretua, 2008ko martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoa; 2008ko maiatzaren 15eko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa; aipatutako produktu babestuen salmentako gehieneko prezioak eguneratzeko ebazpenak (bereziki 2008ko irailaren 1etik hasita arlo horretan indarrean dauden prezioak zehazteko Eusko Jaurlaritzaren ebazpena); 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzak onartzen dituena.

Aipatutako arloko araudian xedatutakoaren arabera, araubide orokorreko babes ofizialeko produktueta lurzoru urbanizatuaren gehieneko oihartzuna (hau da, lurren balioa gehi urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoa) produktuen salmenta- eta/edo esleipen-prezioaren %20ren baliokidea da, gehienez.

¹ Plan Orokorreko Testu Bategin hau lantzeko unean, horri lotuta honako legeria hau dago indarrean: Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantza, 2009ko otsailaren 12ko Agindu bidez onartu zena. Dena den, Testu Bategin honen erreferentziako oinarritzko proposamenak hasieran onartutako testuinguruan jasotakoak direnez, 2002ko abenduaren 30eko Agindu horretan sartutako araudia izan behar da kontuan kasu horretan.

Horrenbestez, babes ofizialeko produktu horietan lurzoru urbanizatuaren eragina zehazteko honako formulazio hau jarraituko dugu:

$$VRSu = Vmv \times CS \times 0,20$$

Hona hemen formulazio horretako osagaiak:

- * VRSu: lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa.
- * Vmv: legeak ezarritako salmentako gehieneko balioa.
- * CS: alde batetik, eraikuntzen azalera eraikiaren, eta, bestetik, azalera erabilgarriaren arteko erlazioaren koefizientea, eraikuntzak eta/edo horien zatiak zein erabileratara zuzentzen diren kontuan hartuta.
Hala zehazten da higiezin-produktu babestuetarako lege ezarritako salmentako balio maximoak azalera erabilgarria hartzen duelako erreferentzia gisa.
- * 0,20: besteak beste erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan lurzoru urbanizatuaren kontzeptupean oihartzun moduan jasanaraz daitekeen koefiziente edo ehuneko maximoa.

2008ko irailaren 1etik hasita babes ofizialeko produktuetan Donostian aplika daitezkeen salmentako prezio maximoak honako hauek dira:

- * Araubide sozialeko babes ofizialeko etxebizitza-erabilera, sustapen publikokoa: 667,39 €/m² erabilgarri
- * Araubide sozialeko babes ofizialeko etxebizitza-erabilera, sustapen pribatukoa: 887,18 €/m² erabilgarri
- * Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-erabilera: 1.452,15 €/m² erabilgarri
- * Araubide sozialeko babes ofizialeko aparkalekuen (eta beste hainbat eranskin) erabilera (sustapen publikoa): 307,00 €/m² erabilgarri
- * Araubide sozialeko babes ofizialeko aparkalekuen (eta beste hainbat eranskin) erabilera (sustapen pribatua): 408,10 €/m² erabilgarri
- * Araubide orokorreko babes ofizialeko aparkalekuen (eta beste hainbat eranskinen) erabilera: 580,86 €/m² erabilgarri

Halaber, eraikitako azaleraren eta etxebizitza-erabilerarako azalera erabilgarriaren arteko erlazio-koefizienteari dagokionean, eraikuntza familianiztunetan erabilera horretarako katastroaren alorrean indarrean dagoen araudian jasotako koefizientea erabiltzen da, 1/1,3 indizean finkatua.

Bestalde, erregimen tasatuko produktuen lurzoru balioesteko ondoren adieraziko ditugun bi egoerak bereizten dira. Alde batetik, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko etxebizitzak eta araubide bereziko udalaren erregimen tasatuko etxebizitzak, hau da, etxebizitza babestuko gutxieneko legeko estandarrak betetzeko kontuan hartzen direnak¹. Bestetik, erregimen orokorreko udalaren etxebizitza tasatuak. Hauen artean sustapen publikokoak eta sustapen pribatukoak bereizten dira.

Erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko etxebizitzei dagokienean (hauen pare jar daitezke araubide bereziko udalaren etxebizitza tasatuak), lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa zehazteko aurretik aipatutako arloko araudia hartu behar da kontuan. Zehaztapen hori berregokitu

¹ Erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko etxebizitza horiek, zehazki, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitza gisa (BOET) identifikatzen ditu. Era berean, erregimen bereziko eta orokorreko udalaren etxebizitza tasatuak, 2007ko urtarrilaren 30eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartutako Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Udal Ordenantza horren bidez erregulatzen dira.

egingo da, alde batetik, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezio maximoaren 1,70 alditara mugatutako salmentan prezio maximoari dagokionean, eta bestetik, Donostiako udalaren etxebizitza tasatua arautzeko Ordenantzaren ezarritako lurzoru urbanizatuaren oihartzun maximoari dagokionean (salmenta-prezioaren %30ean finkatua).

Bestalde, erregimen orokorreko udalaren etxebizitza tasatuen (sustapen publiko zein pribatukoak) lurzoru urbanizatuaren balioaren zehaztapenak aipatutako udal-ordenantzaren xedatutakoari erantzuten dio; arreta berezia eskainiz salmentako prezio maximoari. Prezio horiek honakoak izango dira: sustapen publikoko araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezio maximoa baino 2 aldiz handiagoa, eta sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan, 2,2 aldiz handiagoa.

Azkenik, erregimen tasatu honen mendeko aparkalekua erabiltzeko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren zehaztapenari buruz aipamen zehatza egin behar da. Kasu honetarako, eta Udal-ordenantzaren xedatutakoa kontuan hartu gabe, herriko auzo guztietarako salmenta-prezio bakarra ezarri da, bai eta lurzoru urbanizatuaren oihartzun bakarra ere, aipatutako ordenantzaren ahalbidetutakoa baino txikiagoa. Alde batetik, ordenantzaren finkatutako salmentako prezio maximoak garestiegiztat jotzen dira hiriko hainbat auzotan sustapen libreko gaur egungo merkatuan aparkalekuek dituzten prezioak kontuan hartuta; bestetik, hori aplikatu izanaren emaitzazko lurzoru urbanizatuaren gehieneko oihartzunaren ondorioz, zenbaitetan, sustapen libreko aparkaleku-erabilerari dagozkienekin bat ez datozen eta proportziozkoak ez diren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak emango litzuke.

Horrela, aurretik aipatutako problematikaren ondorioz azterlan bat egin behar da. Azterlan horretan aipatutako zehaztapenak gainbegiratzea komeni den analizatuko litzateke, Donostiako udalaren etxebizitza tasatua arautzeko indarrean dagoen Ordenantzaren testuinguruan.

Halaber, ekonomia-jardueretako erabilerak bakarrik ematen diren esparrutan aparkalekuen inguruko higiezin merkatuak ia ez dagoenez, adierazi behar da udalerrirako ezarritako den koefizientea babes ofizialeko etxebizitzara lotutako aparkaleku-erabilerarako koefiziente bera ezartzea planteatu dela. Eta hori guztia, ondorengo berdinbanatzeko tresnetan berregokitzea, eguneratzea edo esparru bakoitzaren egoera zehaztetara egokitzea kaltetu gabe.

Testuinguru horretan, lehen adierazitako faktore eta irizpideak kontuan hartu izanaren emaitzazko aipatutako higiezin-produktu babestuen salmenta-prezioak, eta dagokion lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa honako hauek izango dira:

- a) Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-erabilera:
 - * Oinarritzko prezioa: 1.452,15 €/m (erabilgarria).
 - * Aipatutako etxebizitza saltzeko batez besteko prezioa:
 - 1.257,54 m²(s).
 - 1.634,81 €/m² (erabilgarria).
 - * lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: 1.257,54 €/m²(s) x 0,20 = 251,51 €/m²(s).
- b) Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitza (1,7 salmenta-koefizientea):
 - * Oinarritzko prezioa: 2.468,63 €/m (erabilgarria).
 - * Aipatutako etxebizitza saltzeko batez besteko prezioa:
 - 2.137,80 €/m²(s).
 - 2.779,15 €/m² (erabilgarria).

- * Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: $2.137,80 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 0,25 = 534,45 \text{ €/m}^2(\text{s})$
- c) Erregimen bereziko udalaren etxebizitza tasatua (1,7 salmenta-koefizientea):
- * Oinarrizko prezioa: 2.468,63 €/m (erabilgarria).
 - * Aipatutako etxebizitza saltzeko batez besteko prezioa:
 - 2.137,80 €/m²(s).
 - 2.779,15 €/m² (erabilgarria).
 - * Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: $2.137,80 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 0,30 = 641,34 \text{ €/m}^2(\text{s})$
- d) Erregimen orokorreko udalaren etxebizitza tasatua (2,00 salmenta-koefizientea):
- * Oinarrizko prezioa: 2.904,30 €/m (erabilgarria).
 - * Aipatutako etxebizitza saltzeko batez besteko prezioa:
 - 2.515,09 €/m²(s).
 - 3.269,62 €/m² (erabilgarria).
 - * Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: $2.515,09 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 0,30 = 754,53 \text{ €/m}^2(\text{s})$.
- e) Sustapen pribatuko udalaren etxebizitza tasatua (2,2 salmenta-koefizientea):
- * Oinarrizko prezioa: 3.194,73 €/m (erabilgarria).
 - * Aipatutako etxebizitza saltzeko batez besteko prezioa:
 - 2.767,39 €/m²(s).
 - 3.597,60 €/m² (erabilgarria).
 - * Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: $2.767,39 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 0,30 = 830,22 \text{ €/m}^2(\text{s})$.
- f) Babes ofizialeko etxebizitzari lotutako eranskinak:
- * Oinarrizko prezioa: 580,86 €/m(s).
 - * Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: $586,80 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 0,20 = 116,17 \text{ €/m}^2(\text{s})$.
- g) Udalaren etxebizitza tasatuari lotutako eranskinak:
- * Oinarrizko prezioa: 617,16 €/m(s).
 - * Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa: $617,16 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 0,25 = 154,29 \text{ €/m}^2(\text{s})$.

Gainera, datu eta prezio horiek zuzen irakurri eta aintzat hartzeko, etxebizitzaren batez besteko maila 85 m²(s) dela –65,38 m²(erabilgarriak) azaleraren baliokidea– hartu behar da kontuan.

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

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Batiginaren 24. artikuluan ezarritakoaren arabera, urbanizatuta dagoen lurzoruaren balioespena honako hau da: antolamenduaren emaitzazko eraikigarritasunari dagokion erabilera –hondar-metodo estatikoak zehaztuta– lurzoruaren oihartzun-balioaren aplikazioaren emaitzazkoa da. Lege horren hirugarren xedapen iragankorra kontuan hartuta, Legea araudiaren arabera garatzen ez den bitartean, balioespenari eta legearekin bateraezinak ez diren arloei dagokienean, beste hainbaten artean, ondasun higiezinak, eta martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan edo berau ordezkatzeko duen xedapenean jasotako eskubide zehatzen balioespen-arauetan adierazitakoa bete beharko da.

Aipatutako ECO/805/2003 Aginduan araututako prozedura estatikoaren bidezko hondar-metodoa honako formula honen emaitza da:

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

Halaber, formula horren osagaiak honakoak dira:

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

Kasu honetan, eta ondorengo "2.4" idatz-zatian adierazitakoa kontuan hartuta, salmentako batez besteko balioak produktu berriko merkatu higiezinak eskainitako datuen arabera ezarri dira Plan Orokor honetan mugatutako auzoetan kontuan hartutako erabilera bakoitzerako; eta batez besteko balio horiek berregokitu egin dira, auzo horien barruan hirigintza-esparru jakinen berezitasun ekonomiko eta hirigintzakoak kontuan hartuta.

Aurreko ECO/805/2003 Agindua aldatzen duen EHA/3011/2007 Aginduaren arabera, sustatzailearen mozkin-marjinak, finantzabiderik eta Sozietateen Errentaren gaineko Zergarik gabe, kontuan hartutako erabileretarako, ezin dira honako hauek baino txikiagoak izan:

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

Higiezinaren merkatuaren gaur egungo egoera kontuan hartuta, azterlan ekonomiko eta finantzario honetan aipatutako gutxieneko tarteak sustatzailearen tarte gisa hartu dira, kontuan hartutako sustapen libreko erabilerei dagozkien lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak zehaztu ahal izateko.

Azkenik, eraikuntza gauzatzeko kontuan hartutako gastuei dagokienean, alde batetik, eraikuntza eraikitzeiko kostuetarako eraikuntzaren gaur egungo merkatuaren betez besteko kostuak erabiltzen dira. Bertan sartuko dira udalaren tasak eta zergak, ordainsari profesionalak eta gastu orokorrak, eta etxegilearen industria-mozkina. Bestetik, sustapen-gastuak lurzorua (urbanizatua) eskuratu eta eraikitzeiko kostuen %15ean ezarri dira, katastroaren alorreko araudiaren hondar-metodo estatikoa idaztean ezarritakoa kontuan hartuta.

2.4.- Erreferentziako lurralde-esparruak, haztatze-koefizienteak zehaztearen ondorioetarako.

Orain arte adierazitakoaz gain, Plan Orokor honetan planteatutako haztatze-koefizienteen zehaztapenak elkarren artean osagarriak diren bi lurralde-erreferenterik erantzuten diote, bata orokorra eta bestea aldirikoa.

Lurralde-erreferente orokor hori Plan Orokor honetan mugatzen diren hiriko auzo guztiek osatzen dute. Horrela, koefiziente horiek zehazteko helburuarekin, auzo horietako bakoitzeko hiri-ingurunearen multzoak (hiri-lurzoruak + lurzoru urbanizagarriak), orokorrean, balio handiko esparru homogeneoa osatzen duela uste da. Esparru horretan, amaitutako hiri-produktuak saltzeko dauden

balioek parametro bereberei erantzuten diete. Parametro horiek gaur egungo merkatu higiezin eta eraikuntzakoa bereizten dituzte.

Era berean, lurralde-mailako erreferente orokor hori osatuko da aipatutako auzo bakoitzean antzemandako eta/edo antzeman daitezkeen errealitate zehatz eta bereziei lotutako beste erreferente osagarriarekin. Horrela, auzoak dituen orokorretatik diferenteak diren ekonomikoki errealitate berezi horiek egoteak honako hau justifikatzen du eta/edo justifika dezake: auzo horiei lotutako esparruak sailkatzea, dagokion auzoaren erabilera orokorretatik aparteko haztatze-koefizienteak zehazteko lurraldeko erreferente espezifiko gisa.

Illo horretatik, auzoaren jokabide orokor edo bereizgarriak ez diren hirigintza eta ekonomiako egoerak ematen direla uste bada, azterketa ekonomiko eta finantzario honek, higiezin-merkatutik salmentako balioen erreferentzia gisa, errealitate berezi horiei espezifikoki erantzuten dieten datu eta zenbakiak hartzen ditu. Hala gertatzen da, adibidez, "EG.03 Tabakalera" eta "MA.01 Antzita" esparruetan, eta "CE.09.1 San Roke txaletak" eta "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparruetan.

2.5.- Haztatze- edo homogeneousazio-koefizienteak ezartzeko erabilera bereizgarria.

Adierazi dugun bezala, haztatze-koefizienteek erabilera bakoitzerako edo erabilera-multzo bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren erlazioa adierazten dute, haiek kalkulatzeko lurralde-esparruetako erabilera bereizgarri edo nagusi gisa definitzen den erabilerari dagokion oihartzun-balioaren aldean.

Horrenbestez, lurralde-esparru –auzo– bakoitzaren erabilera bereizgarria zehaztu behar da aipatutako koefizienteak finkatzeko helburuarekin. Helburu horrekin, kalkulatu duteneko auzoko lurralde-esparrua kontuan hartu gabe, koefiziente guztiak erabilera bereizgarri berberera lotzea komenigarria dela uste dute. Datu horrek, batetik, erreferentzia orokor gisa balio behar du eta, bestetik, auzo bakoitzean aterako diren koefizienteak erraz eta azkar alderatzeko.

Horretarako, herria banatuta dagoen auzo bakoitzaren ezaugarri bereizgarriaren erreferentzia gisa hartuko da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari dagokiona. Aukera egiteko ondoren aipatuko ditugun arrazoiak hartu ditugu kontuan.

Lehendabizi, eta salbuespenak kaltetu gabe, udalerria osorik hartuta Plan Orokor honetan planteatutako garapen gehienetan erabiltzen da eta, era berean, hiriko auzo gehienetan aurkituko dugu.

Bigarren puntu gisa, herriko auzo guztietan berbera den lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa duen erabilera bati erantzuten dio. Horren bidez, plangintza orokor honetan mugatutako auzoen eta hirigintza-esparruen artean alderaketa azkarra egin ahal izango da.

Hirugarren puntu gisa, babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako prezio maximoa erregulatzeko, urtero eguneratzen den lurzoruko oihartzun-balio bat da. Horrenbestez, txikiegia izateaz gain gainerako erabilera haztatuei ere eragin diezaiekeen lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa eguneratzea dakar.

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

Haztatze-koefiziente horiek zehazteko irizpide orokorrak osatu egin behar dira koefizienteak aplikatzeko irizpide orokorrak definituta, Plan Orokor honen aurreikuspenak garatu eta gauzatzeko esparruan. Zehazki, aurreikuspen horiek gauzatzeko beharrezko hirigintza-espedienteak –hura antolatu zein gauzatzeko, eta beharrezko eraikuntza-lizentziak barne hartuta- definituta osatuko dira.

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

- * Oro har, Plan Orokor honetan definitutako erabilerak haztatze koefizienteak hartu behar dira auzo bakoitzean antolatutako erabileren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioaren batez besteko eta/edo unitateko balioaren erreferentziako eta adierazpen moduko parametro orokortzat.

Horrexegatik, hain zuzen, koefiziente horiek dagokien auzoaren zati jakin baten edo batzuen errealtateari eta hirigintza-alorrekoari erantzuten ez diotela irizten zaionean eta hori justifikatzen denean, koefizienteak errealtate horretara egokitu beharko dira eta, hortaz, auzoaren koefiziente orokorrak ordeztu eta errealtate horretara egokitutako beste espezifiko batzuk ezarri.

- * Orokorrean ere, azterlan ekonomiko honetan zehaztutako haztatze-koefizienteak Plan Orokor honek bere antolamendu xehatua ezartzen duen esparruetan aplikatuko dira.

Eta hori guztia, eguneratzeko edo egokitzeko aukera kaltetu gabe, koefizienteek eragindako esparruen ezaugarri zehatzetarako beharrezkoak izango diren berdinbanatzeko tresnen testuinguruan, eta komenigarria dela justifikatzen bada.

- * Era berean, berdinbanatzeko tresna horiek lantzea eta izapidetzea eskatzen ez denean, eta lege ezarritako eraikigarritasun-ehunekoa hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetako erkidegoaren partaidetzaren kontzeptupean udalari doan lagatzeko legeko betebeharra dagoenean, lagapen hori kuantifikatzearen eta, hala badagokio, ekonomikoki baloratzearen ondorioetarako, Plan Orokor honetan definitutako erabilerak haztatze koefizienteak eta horiekin lotutako lurzoruaren oihartzun-balioak hartuko dira.

Dena den, aurrekoaren kalterik gabe eta betiere komeni dela justifikatzen bada, dagokion udal-lizentzia ematearen osagarri gisa eta/edo, hala badagokio, espediente espezifiko bat izapidetzearen testuinguruan, balizko horietan hautemandako inguruabar bereziak aintzakotzat hartzearen emaitzazko erabilera espezifiko behar den bezala arrazoituak haztatze-koefizienteak zehazteari ekin ahal izango zaio.

- * Halaber, antolamendu xehatuko dokumentuak idaztea eta izapidetzea beharrezkoa duten esparruetarako, orain proposatutako haztatze-koefizienteak erreferentziako esparru orokorra izango dira; hala ere, dokumentu horiek berregokitu eta/edo eguneratu ahal izango dituzte, behar bezala arrazoituta. Era berean, kasu horietan aplikatzeko izango da geroago koefiziente horiek planak gauzatzeko sustatu behar diren espedienteen testuinguruan (berdinbanatzeko proiektuak, etab.) berregokitzeko edo eguneratzeko legeko aurreikuspena.
- * Aurreko idatz-zatietan adierazi den moduan koefizienteak esparru bakoitzaren inguruabar zehatzetara egokitu eta eguneratzeko osagarri gisa, beharrezkotzat jotzen da orain ezarritako

haztatze-koefizienteak orokorrean berraztertzea eta eguneratzea, higiezin eta eraikuntzaren merkatuen etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta. Zehazki, urtero Plan honetan ezarritako koefiziente orokorrak aztertu eta/edo eguneratuko dira, Plan hori onartzen den unetik hasita.

Horrela, Plan Orokor hau onartzen den unetik kontatzen hasita urtero, Udaleko Hirigintza Saileko Zerbitzu Teknikoek auzoko lurralde-esparruetarako aipatutako koefizienteak aztertu eta eguneratzeko azterlana egingo dute.

Dena den, aurrekoari lotuta, Udalak erabaki ahal izango du azterketa edo eguneratze hori egitea, aurrekoa baino egokiagoa irudituko zaion beste mota bateko aldizkakotasun-irizpidearekin, edo ekonomia, higiezin eta hirigintzako egoeran aldaketak komenigarriak direnean. Horretarako, indarrean dauden koefizienteak egoera berrira egokitzen ez direla justifikatu beharko du.

Bestalde, kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen dena kontuan hartuta, azterketa eta eguneratze horiek orokorrak –hiriko hiri-ingurunearen multzoari lotuak–, edo zehatzak –hiri-ingurune horren zati espezifikoari lotuak– izan daitezke.

2.7.- Irizpide osagarria: haztatze-koefizienteen izaera ireki eta malgua.

Askotariko arrazoiek justifikatzen dute aurreko idatz-zatietan azaldutako irizpideak osatzea, ahal den neurrian, aipatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak aplikatu eta eguneratzeko jarraibide zuzen eta arrazoizkoak zehazteko.

Arrazoi horietako zenbait, zehazki, krisi ekonomikoaren inguruko gaur egungo egoera kontuan hartzeko komenigarritasunari lotuak daude, koefiziente horietan duten eragina ebaluatze eta, hala badagokio, horren inguruan dagozkion esku hartzeko irizpideak planteatzeko.

Horrela, Plan Orokor honetan finkatutako haztatze-koefizienteak irekiak direla hartu behar da kontuan, sustapen libreko higiezin-produktuei (etxebizitza, hirugarren sektoreko eta industriako erabilerak, ekipamendu pribatuak...) zehazki dagokienean. Izaera ireki hori, beste hainbatetan artean, honako esku-hartze parametroak batera kontuan hartzeari lotuta ulertu behar da.

- * Jada adierazitakoarekin bat etorruta, erregimen orokorreko babes ofizialeko bizitegi-eraikigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa, kasu guztietan, 1. koefizientearen erreferentea da. Eta hori horrela, izaera finkoa du, une bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa.
- * Era berean, etxebizitza babestuko gainerako modalitateei lotutako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa finkoa da eta, gainera, arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa da.
- * Bestalde, sustapen libreko erabileretara (bizitegikoak, hirugarren sektorekoak, industrialak, ekipamendu pribatukoak...) zuzendutako eraikigarritasunari buruzko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren jatorria une bakoitzean merkatuan dagoen errealitate ekonomikoan dago.

Horregatik hain zuzen ere, gaur egungo egoera ekonomikoaren testuinguruan honako hau hartu behar da kontuan: Plan Orokor honetan (zehazki ondorengo 3. idatz-zatian, eta "2.1

Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 112. artikuluan) erabilera horietarako berariaz finkatutako haztatze-koefizienteak beherantz berregokitu ahal izango dira, une bakoitzean dagoen egoeraren esparruan jaitea komenigarria eta arrazoizkoa dela behar bezala justifikatzen den kasu guztietan. Halako kasuetan, koefiziente berria edo berriak zehaztu ahal izateko, aipatutako erabileretarako Plan Orokor horretan ezarritako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa, beherantz berregokitu dela ulertuko da, gehienez %15aren baliokide den ehuneko maximoan.

Berregokitze hori komenigarria den ala ez kasu bakoitzean planteatu eta justifikatu behar da, dagokion hirigintza-espeditatearen testuinguruan (plangintza xehatua; urbanizatzeko jardun-programa; berriz zatitzeko proiektua; eraikuntza-proiektua; eta abar).

3.- Hiriko auzoetarako erabilerak haztatze koefizienteen proposamena.

Ondoren, hiriko auzoentzako proposatutako erabilerak haztatze koefizienteak azalduko ditugu. Koefiziente horiek, alde batetik, aurreko 2. idatz-zatian adierazitako irizpide orokorren emaitzazkoak dira; eta bestetik, kasu bakoitzean ere aipatzen diren auzo bakoitzari buruzko parametro ekonomikoen emaitzazkoak.

3.1.- Altza.

Altza auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.400 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Ekonomia-jardueretako beste hainbat erabilera (industriakoak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikuntzan): 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.30" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.40" tipologia	5,7

Hirugarren sektorea – Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialia	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.2.- Amara Berri:

Amara Berri auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 4.500 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.500 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.400 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 2.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 2.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.700 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 27.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	9,2
Sustapen librea. "a.30" tipologia	9,2
Sustapen librea. "a.40" tipologia	8,5
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	5,4
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	4,6
Industrialia	2,9
Ekipamendu pribatua	0,73
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	1,3
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.3.- Añorga.

Añorga auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 3.500 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.800 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 2.000 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.800 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatzeko koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.30" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.40" tipologia	6,8
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	3,3
Industrialia	3,2
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.4.- Antigua-Ondarreta.

Antigua-Ondarreta auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 5.300 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 5.300 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 5.100 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 2.300 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 2.100 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.700 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 27.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	11,0
Sustapen librea. "a.30" tipologia	11,0
Sustapen librea. "a.40" tipologia	10,5
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	4,9
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	3,5
Industrialak	2,9
Ekipamendu pribatua	0,66
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	1,3
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.5.- Ategorrieta-Ulia.

Ategorrieta-Ulia auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 4.000 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.000 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.000 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua:24.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	7,8
Sustapen librea. "a.30" tipologia	7,8
Sustapen librea. "a.40" tipologia	7,4
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialak	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	1,0
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.6.- Aiete.

Aiete auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 4.400 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.400 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.200 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 21.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	8,9
Sustapen librea. "a.30" tipologia	8,9
Sustapen librea. "a.40" tipologia	7,9
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialak	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.7.- Erdialdea.

Erdialdeko auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.10 Hirigune historikoko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 5.800 €/m²(s)
- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 6.000 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 6.000 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 5.500 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 4.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 3.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.700 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 42.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.10" tipologia	12,5
Sustapen librea. "a.2" tipologia	13,0
Sustapen librea. "a.30" tipologia	13,0
Sustapen librea. "a.40" tipologia	11,6
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	10,6
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	7,4
Industrialia	2,9
Ekipamendu pribatua	1,44
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	2,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.8.- Egia.

Egia auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 4.000 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.000 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.000 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 2.000 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 25.500 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	7,8
Sustapen librea. "a.30" tipologia	7,8
Sustapen librea. "a.40" tipologia	7,4
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	4,1
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialak	2,4
Ekipamendu pribatua	0,55
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	1,2
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.9.- Gros.

Gros auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 4.600 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.600 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.400 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 2.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 2.000 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.700 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 33.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	9,5
Sustapen librea. "a.30" tipologia	9,5
Sustapen librea. "a.40" tipologia	8,5
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	5,4
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	3,3
Industrialak	2,9
Ekipamendu pribatua	0,73
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	1,8
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.10.- Ibaeta.

Ibaeta auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera:... 4.100 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.100 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.000 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 2.100 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 2.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.800 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua:25.500 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatzeko koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	8,0
Sustapen librea. "a.30" tipologia	8,0
Sustapen librea. "a.40" tipologia	7,4
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	4,3
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	4,6
Industrialak	3,2
Ekipamendu pribatua	0,59
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	1,2
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.11.- Igeldo.

Igeldo auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.10 Hirigune historikoko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.700 €/m²(s)
- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 3.800 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.800 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.700 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.300 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.300 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.300 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.10" tipologia	6,9
Sustapen librea. "a.2" tipologia	7,2
Sustapen librea. "a.30" tipologia	7,2
Sustapen librea. "a.40" tipologia	6,5
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,2
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,4
Industrialia	1,9
Ekipamendu pribatua	0,3
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.12.- Intxaurrondo.

Intxaurrondo auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 3.725 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.725 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.650 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 21.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	7,0
Sustapen librea. "a.30" tipologia	7,0
Sustapen librea. "a.40" tipologia	6,4
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialak	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.13.- Loiola.

Loiola auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 3.725 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.725 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.650 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.700 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.800 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.800 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 21.000 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	7,0
Sustapen librea. "a.30" tipologia	7,0
Sustapen librea. "a.40" tipologia	6,4
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	3,3
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	2,7
Industrialak	3,2
Ekipamendu pribatua	0,44
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.14.- Martutene.

Martutene auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 3.500 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.400 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.800 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatzeko koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.30" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.40" tipologia	5,7
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialak	3,2
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.15.- Mirakruz-Bidebieta.

Mirakruz-Bidebieta auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ... 3.600 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.600 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua: 20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	6,6
Sustapen librea. "a.30" tipologia	6,6
Sustapen librea. "a.40" tipologia	5,9
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialak	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.16.- Miramon-Zorroaga.

Miramon-Zorroaga auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.2 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera:... 4.000 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.000 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 4.200 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.300 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 2.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.700 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua:20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatzeko koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.2" tipologia	7,8
Sustapen librea. "a.30" tipologia	7,8
Sustapen librea. "a.40" tipologia	7,9
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,2
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	4,6
Industrialak	2,9
Ekipamendu pribatua	1,44
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.17.- Zubieta.

Zubieta auzorako egindako merkatu-azterketaren arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

- * "a.10 Hirigune historikoko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.400 €/m²(s)
- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: ...3.500 €/m²(s)
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * "a.4 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitza-erabilera: 3.500 €/m²(s)
- * Merkataritza-erabilera (behe-solairua): 1.500 €/m²(s)
- * Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera aparteko eraikuntzan: 1.500 €/m²(s)
- * Industria-erabilera: 1.500 €/m²(s)
- * Sustapen libreko aparkalekua:20.250 €/apark.

Aipatutako salmentako batez besteko balioei hondar-metodo estatikoa aplikatuta, hona hemen erabilerak haztatze koefizienteak:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofiziala	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofiziala	2,1
Udalak tasatutako erregimen berezikoa	2,5
Udalak tasatutako erregimen orokorrekoa	3,0
Udalak tasatutako sustapen librekoa	3,3
Sustapen librea. "a.10" tipologia	6,1
Sustapen librea. "a.2" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.30" tipologia	6,3
Sustapen librea. "a.40" tipologia	5,9
Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikuntzan)	1,9
Industrialia	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua – Eranskinak	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia-jarduerak	0,4

3.18.- Beste alderdi batzuk.

Orokorrean, sustapen libreko bizitegiko eraikuntza-sabaia berberaren barruan gaur egun daudenak baino etxebizitza gehiago prestatzeko, izaera horretako jardun batek eragindako eraikuntzaren eta/edo honen zati baten balio ekonomikoa handitzea dakar.

Egoera horietan, guztizko bizitegiko eraikuntza-sabaia aldatu ez arren, bertan etxebizitza gehiago egitean, aipatutako helburura zuzendutako $m^2(s)$ bakoitzean lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa handitu egiten da.

Gehikuntza hori, aldi berean, honako hauekin lotuta ulertu behar da: alde batetik, hipotesi bakoitzean eraginpeko lurak (hala sailkatu behar dira kasu bakoitzean eraginpean dagoen lursailaren barruan kokatutakoak eta aipatutako etxebizitza-kopuruaren gehikuntzaren eraginpean dagoen eraikuntzari edo honen zati bati lotuak) eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatzearekin; eta bestetik, deitutako zuzkidura-jardunen berezko hirigintzako gauzatze-baldintzekin.

Mota horretako jardunak izanda, hiriko auzoetan antolatutako sustapen libreko dagozkien etxebizitza-tipologia diferentetarako, aurreko idatz-zatietan azaldutako haztatze-koefizienteak gorantz berregokitu beharko dira. Testuinguru horretan eta aipatutako helburuarekin, honako esku-hartze irizpide hauek proposatzen dira.

- * Kasu bakoitzean eta aipatutako etxebizitza-kopuru handitzea formalizatzen duten eta/edo adierazten duten espedientearen edo espedienteen esparruan (dagokion udal-lizentzia emateaz gain; dagokion plangintzan, lursailak berriz zatitzeko proiektuan eta abar antolamendu xehatua zehazteaz gain), aipatutako haztatze-koefizienteen berregokitze justifikatua egin behar da.

Beraz, koefiziente zehatzak eta behin betikoak kasu bakoitzean izango dira dagokion hirigintza-espedientearen testuinguruan zehaztuko direnak, kasu bakoitzean agertzen diren egoera ekonomiko, higiezin eta hirigintzakoetara moldatu eta bere egokitasuna justifikatu ondoren.

- * Dena den, orokorrean eta ondoriozko espediente eta/edo jardun espezifikoaren esparruan, komenigarria da aurreko irizpidea ondoren adieraziko direnekin osatzea. Azken irizpide hauek lotuta daude Plan Orokor honetan finkatutako dagozkien haztatze-koefizienteak gorantz hazi izanaren ideiarekin (eta aipatutako espediente espezifikoaren testuinguruan aurkakoa justifikatzen ez bada), honako modu honetan.
 - Dagokion etxebizitza libreko tipologiarako plan honen edo bertan finkatutako aurreikuspenen emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa, %5 gorantz berregokitu dela ulertuko da emaitzazko eta/edo gehikuntzako etxebizitza berri bakoitzeko. Gehikuntza horrek inoiz ezingo du %25 baino handiagoa izan.
 - Horren ondorioz, dagokion etxebizitza libreko tipologiarako Plan Orokor honetan ezarritako haztatze-koefizientea gorantz berregokitu dela ulertu behar da, lehen aipatutako baldintzetan zehaztuta, lurzoru urbanizatuari lotuta aipatutako bere oihartzun-balioarekin bat etorrira.

Era berean, adierazitako etxebizitza-kopuruaren gehikuntza bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzarekin osatzen bada, bi egoera horiek behar bezala aztertu eta ebaluatu beharko dira.

V.- PLANTEATUTAKO GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA

1.- Sarrera.

Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak gauzatzeko inbertsio publiko zein pribatuak behar dira.

Horretarako, garapen horien eta garapen horiek gauzatzeko irizpideen multzoek gauzatzeko modukoak izan behar dute, eta gauzatze hori bermatuko duen beharrezko finantziazioa izango dute. Aipatutako garapen horiek euren edukiaren eta baldintzatzaile materialen ikuspegitik, batetik, eta garapen horiek gauzatzeko irizpideetatik, bestetik, hartuko dira kontuan.

Plan Orokor honetan bildutako antolamendu-proposamenak hainbat urbanizazio- eta eraikuntza-obra gauzatzeko eskatzen du. Lan horiek oso lotuak daude elkarren artean. Horrenbestez, aipatutako garapenen bideragarritasun ekonomikoa aztertzeko, bertan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunen ebaluazio ekonomikoa egin behar da; halaber, urbanizazio-obren kostuak, eta lan horiek egiteko behar diren gainerako gastu eta kalte-ordainak identifikatu behar dira.

Dena den, gogoratu behar da bideragarritasun horren azterketa dokumentu honetako bertako aurreko II. epigrafean azaldutako baldintza orokorren testuinguruan egingo dela eta, baldintza horien arabera, azterketa bera egitea prozesu jarraitu bat bezala hartu behar dela, Plan hau garatuz sustatu beharreko hurrenez hurrengo hirigintza-proiektuen (plangintza xehatua, urbanizatzeko jardun-programak, urbanizatzeko eta lursailak berriz zatitzeko proiektuak...) bitartez gero eta zehaztapen handiagoa lortzeko helburuarekin.

Osagarri gisa, azterketa hori eginez, baldintza orokor horiei eta epigrafe honetako hurrengo idatz-zatian azaldutako irizpide orokorrei erantzungo zaie.

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

2.1.- Landa-lurzoruko eta lurzoru urbanizatuko egoerak eta euren eragina.

Dokumentu honetako aurreko II. paragrafoaren 4. idatz-zatian adierazitakoarekin bat etorrita, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak eta bertan egindako proposamenek berregokitze garrantzitsua eragin dute jabetza-eskubidea eta lurrak balioesteko irizpideak zehazteko.

Horren inguruan, dagozkien salbuespenen kalterik gabe (hala nola, lurrak landa-lurzoruko egoeran egon arren –Lege horren 27. artikulua–, berdinbanatzeko erregimenean antolamendua gauzatzeko kasuetan balioesteko erreferente gisa proposatutako hirigintza-eraikigarritasun gisa hartzeari lotutakoak bezala), lurrak landa-lurzoruko egoeran zein Lege horretan araututako lurzoru urbanizatuko egoeran integratzeko garrantzi berezia du. Garrantzi hori, beste hainbaten artean, bigarren egoeran –aurrenekoan ez– sartutako lurren balioespen-erreferente gisa hirigintza-eraikigarritasuna hartzearekin lotuta dago.

Dena den, aipatutako 4. idatz-zatian azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, eta horrek adierazitako Legearen emaitzazko jabetza-eskubidearen erregimena zein edukia, batetik, eta baloratzeko garaian adierazitako lurzoru-egoeretan lurren integrazioaren garrantzia, bestetik, zalantzan jarri gabe, orain proposatutako azterketari ekingo zaio lurren balioespenaren erreferente ekonomiko nagusi gisa proiektatutako hirigintza-erakigarritasuna espresuki kontuan hartuta.

Plan Orokor honen proposamenak garatu eta gauzatzeko prozesuaren aurreragoko fasetan, epigrafe honetako 1. idatz-zatian adierazitakoaren arabera Planeari sakontzeaz gain, hala badagokio, orain gauzatzen den analisia eta/edo bertako baldintzak berraztertu beharko dira, kudeaketa-moduei, gauzatze-erregimenari eta abar dagokionean hartuko diren erabakiak, eta erabaki horiek lurren balioespenean izan dezaketen eragina kontuan hartuta.

2.2.- Hirigintza-garapen finkatuak.

Orokorrean eta dokumentu honetako aurreko II. epigrafeko 5. idatz-zatian adierazitakoarekin bat etorruta, honako hau izan behar da kontuan: 1995eko Plan Orokorren esparruan planteatutako hirigintza-garapenak finkatzearen ondorioz –hau aldatzeko eta garatzeko sustatutako espedienteak barne hartuta–, beste hainbaten artean eta orain interesatzen zaigunari dagokionean, garapen horietan jasotako ebaluazio ekonomikoak eta azterlanak baliozkotzen dira.

2.3.- Aztertu beharreko lurralde-esparruak.

Orain egiten den azterketa ekonomikoak lurralde-esparrutan eragiten du. Plan Orokor honen barruan eta kasurako indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea), esparru horiek jardun integratuen bidez gauzatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituzte.

Horregatik hain zuzen ere, aipatutako azterketa jardun-mota horren helburu diren edo izan daitezkeen lurralde-esparrutara lotzen da, baina ondoren adieraziko ditugun bi modalitate bereizita:

A.- Alde batetik, Plan Orokorrean bertan ofizialki mugatutako jardun integratuko esparruak.

Jardun integratuko esparruak dira, ofizialki eta espresuki mugatuak, 1995eko Plan Orokorren esparruan –orain finkatzen diren berau aldatu eta garatzeko espedienteak barne hartzen dira, onartuak edo izapidetzeko–, edo Plan Orokor honetan bertan.

Beste hainbaten artean, Plan honetako beste zati batzutan azaldutako arrazoiaren arabera mugatzen da ("1.1. Hirigintza-antolamendua eta hori gauzatzea justifikatzeko memoria" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Hona hemen zerrenda:

AAI zb	HIRIGINTZA ESPARRUA – AZPIESPARRUA / AAE	AZALERA m ²
I.1	AL.04.2 Jolastokieta Goialdea	9.475
	AAE.1/AL.06	75
	Espazio librea ("AL.07 Oleta" esparrua) ¹	3.995
I.2	AL.19 Landarro	313.991
	AL.20 Auditx-Akular	800.680
	MZ.09 Donostiako saihesbidea (Ilunbe)	136.899
I.3	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	39.158
	MZ.05.1 Ospitaleak handitzea	36.043
I.4	AU.01.1 Mariyene	1.572
I.5	AO.12.1 Txapaldegi Berri	12.353
	AAE.1/AO.14	123
I.6	AU.05.1 Mintegiak	14.001
I.7	AY.11.1 Lanberri	46.003
I.8	CE.09.1 San Roke txaletak	2.708
	AAE.1/AY.05	141
I.9	EG.08.1 Onkologikoa	19.920
I.10	GR.03.1 Sagues Iparra	15.506
I.11	IB.10.1 Etxegi	11.091
I.12	LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia (1. fasea)	83.839
I.13	LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia (2. fasea)	35.329
I.14	AAE.1/ZU.07	6.915
	ZU.08 Eskuzaitzeta	1.052.529

B.- Bestetik, aurreragoko plangintza xehatua lantzeko testuinguruan zehaztu eta/edo berretsi beharreko jardun integratuko esparruak.

Ofizialki Plan honetan mugatzen ez diren jardun integratuko esparruak dira. Planean esparru horiek iradoki egiten dira, eta egokiak iruditzen zaizkien berregokitzeak kaltetu gabe, zehaztu eta/edo berretsi egin beharko dira. Horretaz gain, esparruen antolamendu xehatua zehaztuko da, honi dagokio esparru horiek behin betiko eta zehazki identifikatu eta mugatzea.

Halaber eta beste hainbaten artean, Plan honetako beste zati batzutan azaldutako arrazoen arabera mugatzen da ("1.1. Hirigintza-antolamendua eta hori gauzatzea justifikatzeko memoria" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Hona hemen zerrenda:

¹ Espazio libre hori "AL.07 Oleta" esparruan kokatutakoarekin bat dator. Esparru hori Plan Orokor honetan mugatu da, eta AIU "AL.06 Jolastokieta", AIU "AL.07 Pikabea" eta lurzoru urbanizaezinaren zati bati (D.100) buruzko 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espedienteak –2008ko maiatzaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartua- aipatutako lehen eremuan ("AL.06 Jolastokieta") espediente horrek berak planteatutako hirigintza-garapenarekin lotu zuen.

AAI zb	HIRIGINTZA ESPARRUA - AZPIESPARRUA / AAE	AZALERA m ²
II.1	AL.02.1 Txingurri	33.981
II.2 ¹	AL.07.1 Oleta ibarra	81.713
	AL.08.1 Larres	15.497
	AAE.1/AL.11	247
II.3	AL.08.2 Roteta Azpikoa	9.203
II.4	AL.12.1 Sasuategi	34.884
II.5	AL.14 Papin	33.068
II.6	AL.17 Esnabide	50.910
II.7	AL.18.1 Alfe	10.618
II.8	AÑ.13.1 Belartza gaina	207.606
II.9	AÑ.13.2 Harrobia	14.664
II.10	AY.13 Errondo gaina (II)	30.539
II.11	EG.03 Tabakalera	20.035
II.12	IB.10.2 Aita Barandiaran	6.075
II.13	IB.22 Infernua	66.165
II.14	IN.03.1 Pilarreko Ama Klinika	4.545
II.15	IN.03.2 Lourdes Enea	3.326
II.16	LO.01 Loiolako lorategi-hiria	66.896
II.17	MA.01 Antzita	87.151
II.18	MA.04.1 Kirol-eremua	34.518
	MA.05.1 Trinketea	11.709
	MA.06 Sarrueta	79.192
	MA.07 Portutxo	56.241
II.19	MA.08 Antondegi	972.734
II.20	MZ.10 Basozabal	37.297
II.21	ZU.02 Aldatxeta	323.044
II.22	ZU.04.1 Tellerialde	18.585
II.23	ZU.05 Bugati	71.274
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	12.516

¹ Plan Orokor honetan ezarritakoarekin bat etorrira, "AL.07.1 Oleta ibarra" eta "AL.08.1 Larres" azpiesparruek osatutako lurraldean sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu jardun integratuko esparru bat edo gehiago mugatzeko egokiak iruditzen zaizkion proposamenak. Dena den, "AAE.1 / AL.11" desjabetze-jarduneko esparruko lurrak jardun integratuko esparru horretan edo mugatuko dituztenetakoren batean sartu behar dira.

Horrela, une honetan jardun integratuko esparru (AAI) gisa identifikatutako lurralde-esparru horietan planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasunaren azterketa egiten da. Batzuek ofizialak eta arau-emaileak izango dira, eta besteak horren inguruan etorkizunean hartuko diren erabakien mendeakoa. Hauek aurrerago aldatu eta berritu ahal izango dira antolamendu xehatua zehazteko testuinguruan.

2.4.- Bideragarritasun ekonomikoa aztertzeako kontuan hartutako hirigintza-eraikigarritasuna.

Orokorrean, dokumentu honetan egiten den ebaluazio ekonomikoko gauzatzearen ondorioetarako kontuan hartutako hirigintza-eraikigarritasunaren zehaztapenak, beste hainbaten artean, honako premisa hauei erantzuten die:

- * Proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren eraikuntzak dauden lurralde-esparruetan, antolatutako eraikigarritasun beritik lehendik zegoenaren baliokidea den sabai-azalera atera daiteke, gaur egun duten erabilera berberetara zuzendua, erabilera horietara zuzendutako eraikigarritasun berriak antolatzeagatik bideragarria izango den kasuan. Era horretan, lehendik zegoen eraikigarritasunarekiko aldatzeko irizpidea planteatzen da. Kasu honetan "ordezkatzeko" eraikigarritasun hori ez da kontuan hartzen esparruko lurzoru urbanizatua balioestean.

Era berean, lehendik dagoen eraikigarritasun hori sustapen libreko erregimenean etxebizitza-erabilera zuzentzen bada, erabilera hori bera izango duen eraikigarritasun berria kenduko da. Eta hori beste bizitoki bat emateko eskubidea hipotetikoki etorkizunean gauzatzea kaltetu gabe, eskubide hori behar bezala aztertu eta erantzuna jasotzeko helburu bada, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorrira.

- * Aztertzeako helburu duten esparruen bideragarritasun ekonomikoa, etxebizitza, denda, jarduera ekonomiko eta ekipamendu pribatuko erabileretara zuzendutako proposatutako hirigintza-eraikigarritasunari baino ez dio erantzuten. Hau da, orain aztertutako lurralde-esparruetan jasotako antolamendu-proposamenen errendimendu ekonomikoa zehazteko, erabilera horietarako proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna baino ez da kontuan hartu.

Bestalde, aurrekoen erabilera osagarrietara –normalean garajeak eta/edo trastelekuak– zuzendutako eraikigarritasun antolatua ez da kontuan hartu Azterlan honen helburu ekonomikoetarako. Eta hori guztia, zenbaitetan, eraikigarritasun horren balio ekonomikoa handia izan daitekeela aitortu arren. Dena den, eraikigarritasun hori kontuan hartu behar da etorkizuneko gauzatze-dokumentuei lotutako aurreragoko azterlan ekonomikoetan, eta edozein kasutan, egin daitezkeen berdinbanatzeko eta/edo desjabetzeko prozesuetan.

2.5.- Eraikigarritasun haztatuaren zehaztapena eta esparru bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren balioa.

Orokorrean, aztertutako esparru bakoitzeko lurzoru urbanizatuaren guztizko balioa zehazteko, etxebizitza –sustapeneko eta/edo babesteko erregimenean–, jarduera ekonomiko (hirugarren sektorea eta industrial) eta ekipamendu pribatuko erabileretara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasun antolatua haztatze edo homogeneizazioko koefizienteekin biderkatu da. Koefiziente horiek, kasurako udalerrria banatuta dagoen 17 auzoetako bakoitzerako egindako azterlanaren emaitzazkoak izango dira.

Hau da, aurretik aipatutakoaren ildotik, bideragarritasun ekonomikoko azterlanaren ondorioetarako ez da kontuan hartu aurreko paragrafoan aipatutakoen erabilera osagarrietara zuzendutako eraikigarritasuna. Erabilera horietako gehienak baimendutako sestrapeko solairuetan kokatzen dira.

Horrela, orokorrean, aztertutako esparru bakoitzarentzako antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa, dokumentu honetan zehazten diren haztatze-koefizienteetatik abiatuta egiten da. Antolatutako eraikuntza-tipologia eta hirigintzako erabilerei dagozkien lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak zehaztu ondoren, koefiziente horiek biltzen dute haien arteko balio-erlazioa. Aipatutako koefizienteen esparru bakoitzeko hirigintza-eraikigarritasuna aplikatuta eraikigarritasun haztatua lortzen da –beti, kontuan hartutako erabilerak bakarrik hartuta–. Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-erabileran adierazitako eraikigarritasun haztatu horri babes-erregimen eta erabilera horretarako emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa aplikatzen zaio. Modu horretan, azterketa xehatua helburu izan duten esparruetako bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren balioa lortuko da.

Horregatik, udalerria zatituta dagoen auzo bakoitzerako haztatze- edo homogeneousazio-koefizienteak zehaztu izanaren emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balio berberak hartzen ditu kontuan aztertutako proposamen bakoitzaren bideragarritasun ekonomikoak Azterlan honetan.

Hala ere, aztertutako hirigintza-jardunak higiezin-produktu amaituen salmentako batez besteko prezioetan –auzo osorako kalkulaturako batez besteko prezioetatik bereizita– eragin handia duten kokaleku-faktoreak dituela uste den kasuetan zirkunstantzia hori kontuan hartu da. Horrela, auzorako definitutako haztatze-koefizienteen aplikazioaren aurrean, eta adierazitako higiezin-merkatuko eta kokalekuko egoeren eragina jaso duten erabilera eta tipologiekiko, lurzoruaren oihartzun-balio espezifikoak ezarri dituzte. Eta balio horien ondorioz haztatze-koefizienteak atera dira, hauek ere espezifikoak. Koefiziente horiek aipatutako esparruei dagozkien lurzoruaren balioa eta eraikigarritasun haztatua zehazteko erabili dituzte. Zehazki "EG.03 Tabakalera" eta "MA.01 Antzita" esparruetan eta "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparruan bereizitako azterlan ekonomikoek hirigintza-esparru bakoitza sartuta dagoen auzoetakoetatik bereizitako haztatze-koefizienteak dituzte. Kasu horietan guztietan, antolatutako zenbait erabileren salmentako batez besteko prezioen gehikuntza justifikatzen dute. Aitzitik, "CE.09.1 San Roke txaletak" azpiesparrurako erabilitako koefizienteek auzorako batez besteko gisa kalkulaturakoak baino salmenta-balio txikiagoak dituzten kokalekuko egoera zehatzei erantzuten diete.

Azkenik aipatu behar da, aztertutako lurralde-esparru bakoitzaren lurzoruaren balioa zehazteko, hirigintza-ekintzaren ondorioz sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartzea hartu dute kontuan, automatikoki aplika daitekeen indarrean dagoen hirigintza-legerian gaur egun ezarritako ehunekoarekin. Eta hori, kasu bakoitzean aplika daitekeen lagatzeko edo parte hartzeko ehuneko zehatza, eta planteatzen zitekeen legezkotasun horren aldaketa hipotetikoa kaltetu gabe.

2.6.- Urbanizazio-kargen zehaztapena eta bertan sartutako kontzeptuak.

Azterlan ekonomiko honen helburuetarako, eta derrigorrez kokatu behar den legegintzako esparruaren barruan, aztertutako lurralde-esparruetan kontuan hartu beharreko urbanizazio-kargen identifikazioak eta zehaztapenak, besteak beste, honako irizpide hauei erantzun behar diete:

- * Aztertu beharreko lurralde esparruen berezko urbanizazio-obrei.

Kontzeptu gisa, aztertutako lurralde-esparru bakoitza zuzen eta osorik urbanizatzeko behar diren obren multzoa (lur-mugimenduak eta berdintzea, bide-sarea, saneamendua, ur- eta energia-hornidura, lorategi bihurtzea eta zuhaitzia, hiri-altzariak, eta abar) biltzen dute. Bertan sartuko dira esparru bakoitzaren toki-zuzkidurei lotutakoak zein, hala badagokio eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, sistema orokorreki lotutakoak, sistema horiek esparruen barruan kokatzen diren neurrian.

Azterlan bereiziko helburu den esparru bakoitzerako urbanizazio-obra horiei dagokien zehazteko ekonomikoaren zehaztapena, obra azpimarragarrienei dagozkien kostuen kalkulu orokorraren bitartez egingo da Plan Orokorrari honi dagokion mailan antolamenduak identifikatu ahal duen neurrian.

Dena den, urbanizazio horien azterketa globalaren emaitzazko zenbateko eta kostu balioetsiak dira. Zenbateko eta kostu horien doikuntza-maila handiagoa edo txikiagoa kontuan hartu gabe, aipatutako esparruetarako behin betiko hartuko duten antolamendua gauzatzeko dokumentuetan hobeto zehaztu beharko dira.

Bestalde, proposatutako antolamenduekin bateraezinak diren eraikuntzak dauden esparruetan, obra horien kostuari eraikuntza horien eraiste-kostua erantsi zaio. Kostu hori, dagokion eraikuntza-tipologia kontuan hartuta obra-unitate bakoitzeko aleko kostuetan oinarrituta zehaztuko da.

- * Lehendik zeuden eraikuntzak urbanizazio-karga gisa tratatzea.

Proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren lehendik dauden eraikuntzen lurralde-esparruetan, jardun-printzipio gisa orokorrean planteatzen da (hori bai, Azterlan honen ondorioetarako bakarrik) hauen ordezkari beste berri batzuk eraikitzea.

Printzipio hori zehaztuko da esparruan bertan aldeztu aurretik dagoen sabaiko azalera eta/edo eraikuntza ordezkaturik (betiere, antolatutako erabilera berriak kontuan hartuta halakorik posible bada). Eraikuntzaren kostua esparruan planteatutako garapen berriei lotu beharreko urbanizazio-karga gisa esleitu da.

Etxebizitzaren kasu zehatzean ordezkari-irizpide horren aplikazioak, jada aipatutakoa osatuko lukeen iritzia eta/edo azalpenen bat justifikatzen du; izan ere, ordezkari hori sustapen libreko bizitegi-erakigarritasunean egiten da. Horrela, alde batetik, lehendik zegoen bizitegi-sabai osoaren gain aplikatzen da eta proposatutako antolamenduarekin bateraezin gisa sailkatu da, bertan dauden etxebizitzak legeztatuak ote dauden, edo, hala badagokio, hutsak dauden, eta horrenbestez, beste bizitegiak eman behar zaien legeztatu okupatzaileak dauden ala ez kontuan hartu gabe. Bestetik, ez da kontuan hartuko etxebizitzak izateko edo okupatzeko erregimena –jabetza, errentamendua...–, eta horrenbestez, ez dira kontuan hartuko horren ondoriozko eragin eta/edo berezitasun ekonomikoak. Azkenik, kasu guztietan behin-behinean lekuz aldatzeko –behin betiko etxebizitza izan arte beste etxebizitza bat erabiltzea– beharrik ez duen bizitegi aldatzeko hipotesia egin dute. Hori egingo da horrela izan kasu guztietan. Baldintza horiek guztiak behar bezala ebaluatu eta zehaztu beharko dira hirigintza gauzatzeko aurreragoko faseetan, baita baldintza horien ondoriozko eragin ekonomikoari dagokienean. Etxebizitzaren eta/edo bizitegi-sabai hutsaren kasuan, kontzeptu horrengatik kalkulaturako kargen kostu ekonomikoa beherantz berregokitzea justifikatu ahal izango du.

Bestalde, bertan jarduera ekonomikoak bazeuden, jarduera horientzako beste leku bat antolatzeke (ahal den neurrian esparru horietan posible bada) eraikuntza berriak egiteko kostuaz gain, jarduera horiek lekuz aldatzeko kostuak erantsi behar dira. Lekuz aldatzearen ondoriozko zenbateko horiek antolatu beharreko azalera-unitate bakoitzeko kalkulaturako kostu bateratutan oinarrituta zehaztu dira. Helburu horiekin industria-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera orokor eta behe-solairuko erabilera komertzialen artean bereizi dituzte.

Esparruetan planteaturako antolamenduak esparru horietako bakoitzaren barruan lehendik zeuden jarduerak berriz ezartzeko aukera ematen ez badu, berriz ezartzeko kostu gisa produktu horien gaur egungo higiezin-merkatuan dagoenaren pareko azalera berdinen balio ekonomikoa hartuko da, eta kopuru horri koefiziente zuzentzailea aplikatuko zaio. Koefiziente horrek eraitsi beharreko eraikuntzen kontserbazio-egoera haztatuko du. Edozein kasutan, kostu horri lekuz aldatzeei dagozkien zenbatekoak erantsiko zaizkie, aurreko paragrafoan adierazitako moduan zehaztuta.

Aurreko bi kasuetan dagozkien kalte-ordainen zehaztapena egin da, jarduera ekonomikoko erabilerekin gaur egun dagoen eraikuntza guztia okupatua dagoela pentsatzean oinarrituta. Horregatik, eraikuntzaren antolamendu xehatuari eta gauzatzeari dagokienean, ondorengo laneko faseetan gai horren egiaztapenean sakondu behar da, une honetan kontuan hartutako zenbatekoak beherantz berregokitu ahal izanda, hala badagokio.

Azkenik, aurreikusitako antolamenduek ekipamendu komunitarioko gaur egungo erabilerei lotutako eraikuntzak eraitsi beharra eragiten badute, dagokion esparruaren multzoan eragiteko urbanizazio-kargen kontzeptu gisa, berreragitearen gutxi gorabeherako kostua planteatzen da orokorrean. Horri, leku-aldaketa kontzeptu gisa, kopuru bat erantsiko zaio. Kopuru hori gaur egun eraikita dagoen azalera oinarrituta zehaztuko da.

* Ordainsari profesionalak eta beste hainbat gastu.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikuluan xedaturakoa kontuan hartuta, proposaturako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko beharrezkoak diren proiektu teknikoak idazteari eta beste hainbat kontzepturi dagozkien gastuak ere urbanizazio-karga gisa hartu dira.

Gastu horiek gutxi gorabeherakoak dira, alde batetik, bere arauzko hirigintzako izapidetzea osatzeko eskatutako dokumentuak eta proposamenak garatzeko mailari dagokionean, eta bestetik, aztertutako esparru eta azpiesparruen ezaugarri fisikoei eta neurriei dagokienean.

Azkenik, urbanizazio-kargei dagokienean, berariaz honako hau adierazi behar da: bideragarritasun ekonomikoko Azterlan honen helburuetarako ez direla kontuan hartu esparruetatik kanpo ekonomikoki ordezkia daitezkeen eta/edo bete daitezkeen urbanizatzeko obligazioak, esparruen barruko tokiko sistemen sarearen zuzkiduretaraz zuzendutako lurrak gordetzeko gutxieneko estandarrak bete ezin dituztelako. Halaber, ez dira ebaluatu kasu bakoitzean eraginpean egon daitezkeen hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileei lotutako esku hartzeko neurriak betetzearekin erlazionaturako kostuak. Gai horiek hirigintza-antolamenduko ondorengo dokumentuetan eta hauek garatzean mugatu eta zehaztu behar dira.

Aurretik aipaturako premisa horiek guztiak kontuan hartuta, definitutako esparru bakoitzerako planteaturako antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa aztertu da. Esparru

guztien emaitzak –"AL.14 Papin" esparrua salbuetsita– proposamen horien bideragarritasun ekonomikoa erakusten du.

Hala ere, ondorio hori azterketa ekonomiko baten hasiera da. Hirigintza-prozesuaren aurreragoko faseetan azterketa hori zehatzago eta zorrotzago xehatu beharko da.

3.- Plan Orokor honetan mugatutako Jardun Integratuko Esparruen (AAI) bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

3.1.- Esparruen zerrenda.

Esparru horien zerrenda aurreko "2.3.A" idatz-zatian adierazten da.

3.2.- Esparru bakoitzaren bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

- A.- "AAI.I.1" Jardun Integratuko Esparrua ["AL.04.2 Jolastokieta Goialdea" + "AAE.1/AL.06" + Espazio Librea ("AL.07.Oleta" esparrua)].

Jardun integratuko esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa "Jolastokieta AL.06» (Altza) eta «Pikabea AL.07» (Altza) eremuei eta Altza auzoko D.100 lur urbanizaezinaren zati bati dagokion hiri antolamenduko plan orokorreko elementuen aldaketaren testu bategina (lur urbanizaezinaren zati hori espazio librean sistema orokortzat (f.110) kalifikatzearen)" dokumentuan azaldu eta justifikatu da. Dokumentua 2008ko maiatzaren 30eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

Plan Orokor honek aurreko espedientean jasotako proposamenak finkatzen dituenek, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

- B.- "AAI.I.2" Jardun Integratuko Esparrua ["AL.19 Landarro" + "AL.20 Auditx Akular" + "MZ.09 Donostiako saihebidia (Ilunbe)"].

Jardun integratuko esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da "AL.24. Auditx Akular, AL.19. Landarro eta MZ.09. Donostiako saihebidia AIU eremuetako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketan" (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a).

Bestalde, horren inguruan ere kontuan hartu behar dira honako hauek: alde batetik, "AIU AL-24 Auditx-Akular eremuaren zatiko plana" (behin betiko onarpena: 2009-10-30), eta bestetik, "AIU AL.19 Landarro eremuaren zatiko plana" (behin betiko onarpena: 2010-02-26).

Plan Orokor honek espediente horietan guztietan jasotako proposamenak finkatzen dituenek, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

- C.- "AAI.I.3" Jardun Integratuko Esparrua ("AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" + "MZ.05.1 Ospitaleak Handitzea").

Jardun integratuko esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 5.000.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraisteak: 800.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 4.200.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruaren balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 3.800 €/etx. dela kalkula daiteke. Sustapen libreko etxebizitzek kasurako oihartzun hori 27.000 €/etx. izan daiteke. Bi kasuetan oihartzun horiek batez beste 85 m²(s)-ko azalera duten etxebizitzetarako kalkulatu dira.

Bestalde, behe-solairuaren erabilera komertzialari dagokionean, oihartzun hori 130 €/m²(s)-koa izango da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Añorga auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

D.- "AAI.I.4" Jardun Integratuko Esparrua ("AU.01.1 Mariyene").

Jardun integratuko esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azalduta eta justifikatuta dago, alde batetik, 2008ko urriaren 31ko udalaren ebazpen bidez behin betiko onartutako AIU "AU.01.1 Manteo" eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezian, eta bestetik, 2008ko urriaren 10eko udalaren ebazpen bidez hasieran onartutako esparru horretako Urbanizatzeko Jardun Programan.

Plan Orokor honek dokumentu horietan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

E.- "AAI.I.5" ("AO.12.1 Txapaldegi Berri" + "AAE.1/AY.05") Jardun Integratuko Esparrua.

Jardun integratuko esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 750.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraisteak: 600.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 150.000 €.

Esparruan antolatutako sustapen libreko "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna 25.000 €/etx. da. Oihartzun hori onar daiteke eraikuntza-tipologia zehatz horretarako Antigua-Ondarreta auzoko gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

F.- "AAI.I.6" ("AU.05.1 Mintegiak") Jardun Integratuko Esparrua.

Jardun integratuko esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu da, alde batetik, udal-mintegien lursaileko Hiri Antolamenduko Plan Berezian –2008ko irailaren 15eko udalaren ebazpen bidez behin betiko onartua–, eta bestetik, "AU.05.1/1 Udal Mintegiak" izeneko jardun integratuko Urbanizatzeko Jardun Programan –2009ko otsailaren 27ko udalaren ebazpen bidez behin betiko onartua–.

Plan Orokor honek espediente horietan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

G.- "AAI.I.7" ("AY.11.1 Lanberri") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da, alde batetik, AIU "AY.11. Puio-Lanberri" eremuari buruzko Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Plan-barruko Aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a), eta bestetik, "AY.11.1 Puio – Lanberri" gauzatze-unitatearen Urbanizatzeko Jardun Programan (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a).

Plan Orokor honek espediente horietan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

H.- "AAI.I.8" ("CE.09.1 San Roke txaletak" + "AAE.1/AY.05") Jardun Integratuko Esparrua.

Herriko Erdialdearen berezko kokapenarekiko irisgarritasun- eta kokaleku-baldintza espezifikoa kontuan hartuta, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitzetarako hirigintza-eraikigarritasuna antolatzen deneko "CE.09.1 San Roke txaletak" azpiesparruari buruzko azterlan ekonomiko honetarako auzoko batez besteko salmenta-balioa baino txikiagoa balioetsi da. Zehazki balio hori 5.300 €/m²(s)-tan ezarri da. Aurreikuspen horien emaitzazko haztatze-koefiziente espezifikoa "CE.09 San Roke" Hirigintza Esparruko Arau Partikularretan adierazten dira (Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Esparru Naturalen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentua).

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 800.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraisteak: 300.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 500.000 €.

Esparruan antolatutako sustapen libreko "a.30" tipologiako etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna 80.000 €/etx. da.

Oihartzun hori onar daiteke zona horretako gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

I.- "AAI.I.9" ("EG.08.1 Onkologikoa") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da AIU "EG.10 Aldakonea (II)" eremuko Donostiako Plan Orokorren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2008ko azaroaren 28a).

Plan Orokor honek espediente horretan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

J.- "AAI.I.10" ("GR.03.1 Sagues Iparra") Jardun Integratuko Esparrua.

Erabilera ordenatu espezifikoa eta ingurunearekiko duen kokapena –fatxada itsasoari begira– eta horrek erabilera hartan duen eragina kontuan hartuta, "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparru honi lotutako azterlan ekonomikoaren helburuetarako, egokia iruditu zaie erreferentzia gisa Gros auzoko behe-solairuko erabilera komertzialari dagozkion lurzoruen oihartzun-balioa eta haztatze-koefizienteak hartzea. Uler daiteke hirugarren sektoreko eta bulegoko erabilerari dagozkien balioaren eta koefizientearen aurrean, balio eta koefiziente haiek hobeto egokitzen direla azpiesparruan antolatutako eraikigarritasunaren errealitate ekonomikora.

Esparruari egotzi dakizkioken urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 900.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak: 750.000 €.
- * Ordainsariak eta beste hainbat gastu: 150.000 €.

Esparruan antolatutako jarduera ekonomikoaren erabilerako m²(s)-ko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna 115 €/m²(s) inguruan kokatzen da.

Oihartzun hori onar daiteke zona horretan antolatutako erabilerari dagokion gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

K.- "AAI.I.11" ("IB.10.1 Etxegi") Jardun Integratuko Esparrua.

Azpiesparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da, alde batetik, "IB.10.B Etxegi" Eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorren elementuen aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko abenduaren 27a), eta bestetik, eremu horri berari lotutako Urbanizatzeko Jardun Programan (behin betiko onarpena: 2007ko azaroaren 30a).

Plan Orokor honek espediente horietan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

Azterlan horretatik ondorioztatzen dira urbanizazio-kargen honako oihartzun hauek:

- * Eraikigarritasun haztatua: 50,45 €/m²(s) BOE.
- * Babes ofizialeko etxebizitza: 4.635,00 €/etx.

* Etxebizitza tasatua (EB):..... 7.880,00 €/etx.

L.- "AAI.I.12" eta "AAI.I.13" ("LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia") Jardun Integratuko Esparruak.

Jardun integratuko bi esparru hauetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa ondorengo espedientetan azaldu eta justifikatzen da: AIU "LM.06 Txomin Enea" eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorraren aldaketa (behin betiko onarpena: 2007ko martxoaren 27a); AIU "LM.06. Txomin Enea" eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2008ko irailaren 26a).

Plan Orokor honek espediente horietan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

Zehazki, espediente horietako aurrenekoan bildutako azterlan ekonomikoan adierazitakoarekin bat etorrira, bertan mugatutako jardun integratuko esparru bakoitzerako emaitzazko urbanizazio-kargen oihartzuna honako hau da:

* "AAI.I.12":

- Babes ofizialeko etxebizitza:..... 10.981,80 €/etx.
- Erregimen bereziko etxebizitza tasatua:..... 27.454,50 €/etx.
- Sustapen libreko etxebizitza: 82.363,50 €/etx.

* "AAI.I.13":

- Babes ofizialeko etxebizitza:..... 10.448,10 €/etx.
- Erregimen bereziko etxebizitza tasatua:..... 26.120,25 €/etx.
- Sustapen libreko etxebizitza: 78.360,75 €/etx.

LL.- "AAI.I.15" ("AAE.14/ZU.07" + "ZU.08 Eskuzaitzeta") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 60.000.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak:..... 59.500.000 €.
- * Ordainsariak eta beste hainbat gastu: 500.000 €.

Esparruan antolatutako jarduera ekonomikoaren erabilerako m²(s)-ko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna 300 €/m²(s) inguruan kokatzen da. Oihartzun hori onar daiteke Zubieta auzoan produktu horretarako gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

4.- Plan Orokor honetan iradokitako Jarduketa Integratuko Esparruen (AAI) bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

4.1.- Esparruen zerrenda.

Esparru horien zerrenda aurreko "2.3.B" idatz-zatian adierazten da.

4.2.- Esparru bakoitzaren bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

A.- "AAI.II.1" ("AL.02.1 Txingurri") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 8.600.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 1.600.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 7.000.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruaren balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 8.500 €/etx. dela, gutxi gorabehera, kalkula daiteke. Sustapen libreko etxebizitzek kasurako oihartzun hori 55.000 €/etx. izan daiteke, gutxi gorabehera. Bi kasuetan oihartzun horiek batez beste 85 m²(s)-ko azalera duten etxebizitzetarako kalkulatu dira.

Bestalde, erabilera komertzialei eta hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerei dagokienean, aipatutako oihartzuna 192 €/m²(s) ingurura heltzen da behe-solairuko erabilera komertzialerako, 273 €/m²(s) ingurukoa izango da, gutxi gorabehera, aipatutako jarduera ekonomikoetarako.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, hiriaren osotasunean zein bere barruan Altza auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

B.- "AAI.II.2" ("AL.07.1 Oleta ibarra" + "AL.08.1 Larres" + "AAE.1/AL.11") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 4.600.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 2.000.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 2.600.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruaren balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 4.000 €/etx. dela kalkula daiteke. Sustapen libreko etxebizitzek kasurako oihartzun hori 26.000 €/etx. izan daiteke. Bi kasuetan oihartzun horiek batez beste 85 m²(s)-ko azalera duten etxebizitzetarako kalkulatu dira.

Bestalde, erabilera komertzialei eta hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerei dagokienean, aipatutako oihartzuna 400 €/m²(s)-ra heltzen da behe-solairuko erabilera komertzialerako, eta 130 €/m²(s)-koa izango da aipatutako jarduera ekonomikoetarako.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, hiriaren osotasunean zein bere barruan Altza auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

C.- "AAI.II.3" ("AL.08.2 Roteta Azpikoa") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 2.100.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraisteak: 600.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 1.500.000 €.

Karga horien oihartzuna sustapen libreko 85 m²(s)-ko batez besteko neurriko etxebitzan 74.000 eurokoa izan daiteke.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 370 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Altza auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

D.- "AAI.II.4" ("AL.12.1 Sasuategi") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 3.300.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraisteak: 800.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 3.500.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruaren balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 6.500 €/etx. dela, gutxi gorabehera, kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 45.000 €/etx. izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 210 €/m²(s)-ra igotzen da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Altza auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

E.- "AAI.II.5" ("AL.14 Papin") Jardun Integratuko Esparrua.

Proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduerak eta industria-pabilioiak daudenez bertan, esparru honetako jarduera ugari lekuz mugitu behar dira eta esparrutik kanpora atera. Horrek zailtasunak eta kostu handia ditu.

Lekualdaketa horien kostuen lehen kalkulu batek erakusten digu esparru honetan planteatutako garapena bidera ezina dela. Horregatik, Udalak bere gain hartu behar ditu jarduera horiek industria-erabilera ezar daitekeen lekuetara eramateko kudeaketa (Antondegi, Belartza II, Eskuzaitzeta, Mateogaina, eta abar), baita lekualdaketa horiek ahalbidetzeko esparru horietan beharrezkoak diren lursailak gordeta. Era horretan, lekualdaketa horiei lotutako kargen kostua murriztu egingo da planteatutako garapena bideragarri egin arte.

F.- "AAI.II.6" ("AL.17 Esnabide") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" eta "AL.26 Pasaiaiko saihesbidea" Eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a).

Plan Orokor honek espediente horretan jasotako proposamenak finkatzen dituenek, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da.

Azterlan horretatik ondorioztatzen dira urbanizazio-kargen honako oihartzun hauek:

* Eraikigarritasun haztatua:	76,70 €/m ² (s) BOE.
* Babes ofizialeko etxebizitza:	6.519,50 €/etx.
* Etxebizitza tasatua:	13.039,00 €/etx.
* Sustapen libreko etxebizitza:	51.772,50 €/etx.
* Lokal komertziala:	153,40 €/m ² (s).

G.- "AAI.II.7" ("AL.18.1 Alfe") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" eta "AL.26 Pasaiaiko saihesbidea" Eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a).

Plan Orokor honek espediente horretan jasotako proposamenak finkatzen dituenek, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere bertan ezarritako baldintzetan justifikatua dagoela ulertzen da. Ondorioz, honako urbanizazioko karga-oihartzun hauek eragiten dituzte:

* Eraikigarritasun haztatua:	69,92 €/m ² (s) BOE.
* Babes ofizialeko etxebizitza:	5.943,20 €/etx.
* Etxebizitza tasatua:	11.886,40 €/etx.
* Sustapen libreko etxebizitza:	44.950,00 €/etx.

H.- "AAI.II.8" ("AÑ.13.1 Belartza gaina") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatu da "AÑ.14 Belartza 2" jarduera ekonomikoko Sektore berria garatzeko

Donostiako Plan Orokorren aldaketa. Dokumentu bategina" izeneko dokumentuan (2007ko urriaren 16ko ebazpen bidez behin betiko onartua).

Plan Orokor honek plangintza orokor horretan jasotako proposamenak finkatzen dituenez, aipatutako bideragarritasun ekonomikoa ere justifikatua dagoela ulertzen da.

I.- "AAI.II.9" ("AÑ.13.2 Harrobia") Jardun Integratuko Esparrua.

Jardun integratuko esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banakako azterlanari esker karga horiek 700.000 €ko zenbateko globalean kalkula daitezke. Bertan sartuko dira urbanizazio-obren kostua, hirigintza-proiektuen ordainsariei dagokien kostua, eta proiektatutako hirigintza-garapenari egotzi dakizkiokeen beste hainbat gastu.

Eremuan proiektatutako jarduera ekonomikoen erabilerako 90 €/m²(s) inguruko batez bestera helduko da karga horren oihartzuna.

Oihartzun hori onargarria da, hiriaren osotasunean zein bere barruan Añorga auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

J.- "AAI.II.10" ["AY.13 Errondo Gaina (II)"] Jardun Integratuko Esparrua.

1995eko Plan Orokorraz geroztik gauzatzeko dagoen eta dimentsionamendu handiagoko banaketa-eremu batean sartuta dagoen Hirigintza Esparru batean aurreikusitako hirigintza-garapenetako bat da. Beraz, esparru honetan proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa Plan Orokor horretako Azterlan Ekonomiko eta Finantzarioan azaldu eta justifikatu da.

K.- "AAI.II.11" ("EG.03 Tabakalera") Jardun Integratuko Esparrua.

Egia auzoarekiko bere kokalekuaren izaera espezifikoa kontuan hartuta, "a.30" tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera eta erabilera komertziala agintzen den "EG.03" Tabakalera esparruaren Azterlan Ekonomikorako, Egia auzoko batez besteko ginetik dauden salmenta-balioak balioetsi dira. Salmentako batez besteko balio horiek 5.000 €/m²(s)-tan balioetsi dira aipatutako etxebizitza-erabilerarako, 2.500 €/m²(s) da, berriz, erabilera komertzialerako balioetsitako batez besteko balioa. Aurreikuspen horien emaitzazko haztatze-koefiziente espezifikoa Hirigintza Esparru horretako Arau Partikularretan adierazten dira (Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Esparru Naturalen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentua). Edozein kasutan, bere zehaztapena eta aplikazioa, bai eta Esparruan sustatu beharreko Plan Berezian berregokitzea ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Plan Orokor honetan bertan gaiaren inguruan ezarritako irizpide orokorren mende daudela ulertuko da.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 18.800.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obra eta eraistak: 2.800.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 16.000.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzorua balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 10.300 €/etx. dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 117.300 €/etx. izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 700 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, zona honetan gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

L.- "AAI.II.12" ("IB.10.2 Aita Barandiaran") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 2.000.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obra eta eraistea: 500.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 1.500.000 €.

Orokorrean, 85 m²(s)-ko sustapen libreko etxebizitza-unitate bakoitzeko urbanizazio-karga horien oihartzuna 58.500 €/etx ingurura heltzen da.

LL.- "AAI.II.13" ("IB.22 Infernua") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 23.200.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obra eta eraistea: 7.200.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 16.000.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzorua balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 6.500 €/etx. dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 55.000 €/etx. izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, jarduera ekonomikoei dagokienean, oihartzuna 350 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Ibaeta auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

M.- "AAI.II.14" ("IN.03.1 Pilarreko Ama Klinika") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 3.100.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obra eta eraistek: 400.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 2.700.000 €.

Esparruan antolatutako "a.30 Eraikuntza libreko bizitegi" tipologiako etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna 73.200 €/etx. da. Oihartzun hori onar daiteke zona horretako gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

N.- "AAI.II.15" ("IN.03.2 Lourdes Enea") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 800.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obra eta eraistek: 650.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 150.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruen balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 8.000 €/etx. inguru dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 60.000 €/etx. inguru izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Intxaurrondo auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

Ñ.- "AAI.II.16" ("LO.01 Loiolako Lorategi Hiria") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 7.500.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obra eta eraistek: 4.200.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 3.600.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruen balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 5.000 €/etx. inguru dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako

oihartzun hori 38.000 €/etx. inguru izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 200 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Loiola auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

O.- "AAI.II.17" ("MA.01 Antzita") Jardun Integratuko Esparrua.

Loiola auzoarekin jarraitzea kontuan hartuta, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako sustapen libreko etxebizitzak egitera zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna, besteak beste, antolatzen duen "MA.01 Antzita" esparru honi buruzko Azterlan Ekonomiko honetarako 3.725 €/m²(s) batez besteko salmenta-balioa balioetsi da. Martutene auzoko batez bestekoa baino handiagoa. Emaizazko haztatze-koefiziente espezifikoak Hirigintza Esparru horretako Arau Partikularretan adierazten dira (Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Esparru Naturalen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentua). Edozein kasutan, bere zehaztapena eta aplikazioa, bai eta Esparruan sustatu beharreko Plan Berezian berregokitzea ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Plan Orokor honetan bertan gaiaren inguruan ezarritako irizpide orokorren mende daudela ulertuko da.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 28.000.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 7.000.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 21.000.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzorua balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 7.200 €/etx. dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 51.000 €/etx. inguru izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Era berean, hirugarren sektoreko erabilerari dagokionean, oihartzuna 175 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, zonako gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

P.- "AAI.II.18" ("MA.04.1 Kirol-eremua" + "MA.05.1 Trinketea" + "MA.06 Sarrueta" + "MA.07. Portutxo") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 29.900.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 11.400.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 18.500.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzorua balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 12.900 €/etx. inguru dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 87.400 €/etx. inguru izan daiteke; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Era berean, behe-solairuan proiektatutako erabilera komertzialei dagokienean, urbanizazio-kargen oihartzuna 450 €/m²(s) ingurura heltzen da. Eta hirugarren sektorearekin lotutako gainerako jarduera ekonomikoetan 320 €/m²(s) ingurura.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Martutene auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

Q.- "AAI.II.19" ("MA.08 Antondegi") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 59.500.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 56.000.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 3.500.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzorua balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 4.700 €/etx. dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 31.800 €/etx. izan daiteke, gutxi gorabehera; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, erabilera komertzialei eta industriako jarduera ekonomikoen erabilerei dagokienean, aipatutako oihartzun 170 €/m²(s) ingurura heltzen da behe-solairuko erabilera komertzialerako, eta 190 €/m²(s) ingurukoa izango da, gutxi gorabehera, aipatutako industriako jarduera ekonomikoetarako.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Martutene auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

R.- "AAI.II.20" ("MZ.10 Basozabal") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 4.500.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 4.000.000 €.
- * Kalte-ordainak, ordainsariak, beste hainbat gastu: 600.000 €.

Esparruan proiektatutako etxebizitzetan urbanizazio-karga horien oihartzuna 8.000 €/etx. ingurukoa da.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 130 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, hiriaren osotasunean zein bere barruan Miramon-Zorroaga auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

S.- "AAI.II.21" ("ZU.02 Aldatxeta") Jardun Integratuko Esparrua.

Esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlana kontuan hartuta, karga horien zenbateko globala 25.200.000 €tan kalkula daiteke. Kopuru hori honako kontzeptu hauen baturaren emaitza da:

- * Urbanizazio-obrak eta eraistek: 22.000.000 €.
- * Kalte-ordainak (beste bizitokiak ematea, tokialdatzeak, eta abar), ordainsariak, bestelako gastuak: 3.200.000 €.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruaren balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 10.000 €/etx. dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzetan kasurako oihartzun hori 67.200 €/etx. izan daiteke, gutxi gorabehera; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 350 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Zubieta auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

T.- "AAI.II.22" ("ZU.04.1 Tellerialde") Jardun Integratuko Esparrua.

Urbanizazio-obrei, ordainsariei eta emaitzazko gainerako gastuei dagozkien esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlanaren arabera, bere guztizko kostua 2.000.000 €-koa dela balioetsi daiteke.

Babes publikoko erregimen baten mende dauden etxebizitzetarako urbanizazio-kargen oihartzuna eta lurzoruaren balioespena haiek arautzeko indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara mugatu beharra kaltetu gabe, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna, orokorrean, 4.300

€/etx. dela kalkula daiteke. Bestalde, sustapen libreko etxebizitzaren kasurako oihartzun hori 30.000 €/etx. izan daiteke, gutxi gorabehera; bi kasuetan etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko neurrirako.

Bestalde, erabilera komertzialari dagokionean, oihartzuna 150 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun horiek, orokorrean, onargarriak dira, Zubieta auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

U.- "AAI.II.23" ("ZU.05 Bugati") Jardun Integratuko Esparrua.

Urbanizazio-obrei, ordainsariei eta emaitzazko gainerako gastuei dagozkien esparru honi egotzi dakizkiokeen urbanizazio-kargen banan-banako azterlanaren arabera, bere guztizko kostua 8.000.000 €-koa dela balioetsi daiteke.

Esparruan antolatutako industria-erabilerako eraikigarritasun-unitate bakoitzeko aurreko urbanizazio-kargen oihartzuna 290 €/m²(s) ingurukoa da.

Oihartzun hori onargarria da, Zubieta auzoaren gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera kontuan hartuta.

V.- "AAI.II.24" ["ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)"] Jardun Integratuko Esparrua.

Kasu honetan Usurbilen eta Donostian dauden lurak eraginpean hartzen dituen Jardun Integratuko Esparru bat da. Baldintza horren ondorioz bi udalek plangintza bateratu egin behar dute. Hain zuzen ere horregatik, multzoak sektore bakarra osatzen du, eta sektore hori antolamendu xehatuko helburu izan beharko du Zatiko Plan bakarraren bitartez. Testuinguru horretan plana gauzatu eta garatzea kudeatuko duten izaera ekonomikoko jarraibideak eta irizpideak ezarri behar dira.

VI.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEAN ERAGINPEAN DAUDEN AGENTE PUBLIKO ETA PRIVATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK

Epigrafe honen helburu da planteatutako proposamenak gauzatu eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpide orokorrak azaltzea. Kasu horretan, erreferentzia gisa, dokumentu honetako aurreko III. epigrafean azaldutako jardunak hartuko dira. Zehazki hauek dira irizpide horiek:

1.- Ibilgailuentzako oinarrizko bide-sarea.

Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio, beste hainbaten artean, honako jardunak eta obrak gauzatu eta ordaintzea:

- * Bigarren ingurabidea.
- * Urumeako autobia.
- * Errepide-saihesbidea oso-osorik berritzea, proiektatutako lotune guztiak barne hartuta.
- * Martutene – Ospitaleak – Anoeta bidea
- * Bugatin (Lasarte Oria - Zubieta) N-I errepidearen lotunea berritzea.
- * Zubieta – Txikiardi lotunea, Oria ibaiaren gaineko zubi berria barne hartuta.
- * Biribilgune berria Errekalden (N-I eta GI-2132 errepideen lotura).

- * Aurreko lotunearen eta Añorga Txiki-ren arteko N-I errepidearen hiri-tratamendua.

Donostiako Udalak gauzatu eta ordaindu behar ditu, beste hainbaten artean, ondoren adieraziko ditugun jardun eta obrak, zeregin horietan beste entitate publiko eta pribatuk parte hartzea, eta/edo dagozkien hirigintza-garapenen urbanizazio-karga gisa bere erabateko edo zati bateko lotura kaltetu gabe:

- * Darieta – Molinao bidea.
- * Arrobitxulo - Txaparrene konexioa

Dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, ibilgailuentzako gainerako errepide berria gauzatu eta ordaintzea errepide hori lotuta dagoen hirigintza-garapen berrien urbanizazio-karga gisa hartuko da.

Gainera, orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe, aipatutako obra eta jardunak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna ere honako honetara zabalduko da: aipatutako bidearen eta berau erabiltzen duen trafikoaren ondoriozko inpaktu akustikoa ezabatu eta/edo murrizteko – beste hainbat gauzaren artean– beharrezko neurriak gauzatu eta ordaintzera.

2.- Trenbide-sarea.

Arlo honetan planteatutako jardunen multzoa gauzatu eta ordaintzeko erantzukizuna, bertan eskuduntza duten entitateena izango da (Sustapen Ministerioa – ADIF; Eusko Jaurlaritza – Euskotren), bakoitzaren berezko zerbitzuari eta sareari dagokien zatian.

3.- Txirrindu-sarea (bidegorria).

Proiektatutako txirrindu-sarea gauzatzeko erantzukizunak honako hauei egokituko zaizkie:

- * Gipuzkoako Foru Aldundiari, udalerri honetatik igarotzen den udalez gaindiko sareari dagokion zatian eta irismenarekin.
- * Hirigintza-garapen berriei, bertatik igarotzen diren zatietan.
- * Donostiako Udalari, sare horren gainerako zatiari dagokionean.

4.- Irisgarritasun-plana. Garraio publiko bertikaleko sistema.

Garraio-sistema hori gauzatzeko erantzukizunak honako hauei egokituko zaizkie:

- * Hirigintza-garapen berriei, izaera horretako instalazioak garapenek eragindako instalazioak esparruetan ezarri behar badira.
- * Helburu horrekin gauzatu behar dituen gainerako jardunei dagokienean, Donostiako Udalaren ardura izango dira, gai horretan beste entitate publiko eta pribatuen esku-hartzea kaltetu gabe.

5.- Sistema orokorren sareko hiri-espazio libre berriak.

Espazio horiek egokitu eta urbanizatzeko erantzukizunak honako hauei dagozkie:

- * Hirigintza-garapen berriei, hauekin lotuko den erantzukizunarekin erlazionatuko diren kasuetan eta irismenarekin.
- * Helburu horrekin gauzatu behar diren gainerako jardunei dagokienean, Donostiako Udalaren ardura izango dira, gai horretan beste entitate publiko eta pribatuen esku-hartzea kaltetu gabe.

6.- Sistema orokorren sareko landa-parkeak.

Parke horiek egokitzeko erantzukizuna Donostiako udalak izango du, horren inguruan beste entitate publiko eta pribatuk esku hartzea kaltetu gabe.

7.- Sistema orokorren sareko hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Azpiegitura horiek gauzatu eta gaitzeko erantzukizuna kasu bakoitzean dagokion azpiegituran eskudunak diren entitateen eta/edo Administrazioaren esku egongo da, azpiegitura bakoitzaren izaera kontuan hartuta.

Testuinguru horretan, Arzabaletan (Zubieta) proiektatutako hiri-hondakin solidoen tratamendu-instalazioak egokitu eta gaitzeko obrak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak Gipuzkoako Foru Aldundiari dagozkio.

8.- Ekipamenduak.

Proiektatutako ekipamenduak gauzatu eta egokitzeko erantzukizunak, entitate publiko eta pribatu eskudunei eta /edo ekipo horien sustatzaileei dagozkie.

9.- Urumea ibaia eta bere ertzak tratatzeko lanak.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak gauzatu eta ordainduko ditu obra horiek, kasu jakinen batean zenbait obra inguruan planteatutako hirigintza-garapenei lotzea kaltetu gabe.

10.- Hirigintza-garapen berriak gauzatzea, batez ere bizitegikoak eta jarduera ekonomikotakoak.

Proposamen horien gauzatzea egokituko da Plan Orokor hau garatzeko hirigintza-prozesuaren faseetan gaiaren inguruan hartuko diren irizpideetara, batez ere dagozkien Urbanizatzeko Jardun Programak idazteko testuinguruan eta programa horiek sustatu behar diren guztietan. Hori guztia mota horretako erabakiak hirigintza-prozesuaren beste esparru eta unetan hartu ahal izatea kaltetu gabe.

Testuinguru horretan, proposamen horiek gauzatzeko erantzukizun publiko eta pribatuak izango dira aipatutako Programen eta ondorengo gauzatze-proiektuen emaitzazkoak. Hori guztia, kasu bakoitzean zehaztuko den jardun-sistema kontuan hartuta.

11.- Beste alderdi batzuk.

Aurreko III. epigrafearen 12. idatz-zatian aipatutako jardunak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak izango dituzte jarduera horiek eragindako eta/edo eskudun diren agente publiko eta pribatuak, jarduera horiei lotutako plan, programa eta proiektu bakoitzerako kastu bakoitzean ezarritako irismen eta/edo ehunekoarekin.

VII.- PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

1.- Sarrera.

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak plangintza orokorraren berezko antolamendu- eta gauzatze-aurreikuspenak osatu behar ditu, bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren azterketarekin. Azterketa hori, bereziki, honako haztatze honi lotuko zaio: *"beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak eragindako Herri Ogasunetan jardunaren inpaktua, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzea eta eskaintzea, bai eta produkzio-erabileretara zuzendutako lurzorua nahikoa eta egokia izatea ere".*

Bere helburua kontuan hartuta, ebaluazio ekonomiko horri ekiteko, Plan Orokor honetan lantzen den lurralde eta hirigintzako garapen iraunkorreko ereduaren esparruan ebaluazio hori behar bezalako testuinguruan kokatu behar da. Eta horregatik, hain zuzen ere, eredu horren gizarte- eta ingurumen-ikuspegiaren osagarri gisa ekin behar zaio. Baldintza horietan kontuan hartuta, ebaluazio hori ikusi eta kontuan hartu behar da Plana beraren eta bere "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan egiten diren proposamenen azterketaren osagarri gisa.

Bertako beste hainbat zatitan adierazitakoaren ildotik, horregatik, mota horretako garapena sustatzeko Plan Orokor honek planteatutako helburuak eta proposamenak espresuki kontuan hartuta egin behar da ebaluazio hori. Helburu eta proposamen horiek, gainera, Plan horretan ondoren adieraziko ditugunak bezalako helburuak gauzatzeko moduari lotuta egongo dira:

- * Planteatutako hiri-garapenen justifikazioa. Garapen horiek euren nolakotasunaren, kantitatearen, erabilera batera edo bestera erabiltzeko diren (etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuak...) eta beste hainbat ikuspegitatik hartu behar dira kontuan, izaera horretako eskaerei erantzuteko zein neurri diren egokiak, beharrezkoak eta nahikoak zehazteko.
- * Hirigintza-eraldaketarako beharrei erantzuteko aproposak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalak babestea eta hauen berezko balioak begiratzea.
- * Lurralde- eta hirigintza-eredua, eta azken batean hiri-eredua, lehen aipatutako helburuei eta planteamendu orokorraren berezko helburuei erantzuteko, beste hainbaten artean honako arlo hauei dagokienean:
 - Udal-lurraldearen zati batzuetan edo besteetan planteatutako garapenen finkatze-eredua, eta honako arlo hauei dagokienean dituen eraginak:
 - . Gaur egungo hiri-ingurunea sustatu eta berritzeko neurriak sustatzea ala ez, lurzoru berriak okupatzea lehenetsita.

- . Emaizazko hiri-ingurune osoaren jarraitutasuna nahiz bere sakabanatzea edo segregazioa eragingo duten neurriak sustatzea.
 - . Lurzoruaren okupazioari dagokionean, eraginkortasun kualitatiboa zein kuantitatiboa.
 - . Lurralde-ingurune berean elkarren artean bateragarriak diren erabileren nahastea eta uztartzea eragingo duten neurriak sustatzea ala ez.
 - . Dagozkien hiriko zerbitzuak, azpiegiturak eta hornidurak antolatu, gauzatu eta mantentzea.
- Sustatutako mugikortasun- eta garraio-eredua, eta testuinguru horretan garraio publikoak eta motorrik gabeko mugitzeko bitartekoek jokatzen duten edo jokatu behar duten papera.
 - Energia berriztagarrien erabilera, eraginkortasun energetikoa, hondakinen ekoizpena murriztea, baliabide naturalak aurrezteak, eraikuntza iraunkorra sustatzea, eta abarretan planteatutako ekimenak, aurrekoen osagai gisa.

Epigrafe honetako bertako ondorengo idatz-zatietan alderdi horiek, eta Plan Orokor honetako iraunkortasun ekonomikoan eta proposamenetan duten eragina aztertzen dira.

Bestalde, aurrekoa osatuz eta, aldi berean, bertako hainbat zatitan adierazitakoarekin bat etorrira, orain planteatutako ebaluazioa ere behar bezala testuinguruan ezartzeko helburua izan behar du Plan Orokor hau lantzeko esparru orokorrean. Plan hori, beste hainbaten artean, "1.1 Hirigintza-antolamendua eta hori gauzatzea justifikatzeko memoria" dokumentuan (V. Epigrafea) aipatzen da.

Eta esparru hori osatzen duten dokumentu, proiektu, erabaki eta abarretatik, orain proposatutako zereginean euren papera eta eragina kontuan hartuta, arreta berezia merezi dute honako hauek beste hainbaten artean: Tokiko 21 Agendaren esparruan Udalak orokorrean egindako eta sustatutako lanek, "Hiri Mugikortasun Iraunkorreko Plana. Donostia Iraunkorra (2008-2024)" izeneko planak, "Toki Eremuan Klima Aldaketaren Kontra borrokatzeko Plana (2008-2013)" izeneko planak, "Bizikletaren Plan Estrategikoa (2008-2011)" izeneko planak, eta abar.

Antzeko izaera eta zeregineko dokumentu horiek eta beste hainbatek, eta bertan jasotako proposamenek Donostiaren lurralde eta hirigintza iraunkorreko garapen-ereduaren erreferentzia eta erregulazioko parametroak osatzen dituzte, eta Plan Orokor honetatik behar bezalako arreta zehatza jaso behar dute eta jasotzen dute. Horregatik hain zuzen ere, edozein ondoriotarako kontuan izan behar da garapen iraunkorreko eredu hori honako honekin lotuta dagoela eta egon behar duela: plan eta proiektu horien guztien eta euren proposamenen tratamendu eta aintzat hartze global, bateratu eta koordinatuarekin. Irizpide orokor gisa, horregatik sartuko dira Plan honen edukian beste plan eta proiektu horien proposamenak, zuzenean edo zeharka, beste plan haren berezko zereginari lotuta dauden neurrian.

Eta testuinguru horretan, beste plan eta proiektu horiek eta euren proposamenak ere behar bezala aintzat hartzen dira eta hartu behar dira, planteatutako lurralde eta hirigintzako garapenaren iraunkortasun ekonomikoa ebaluatzean, proposamen askok inplikazio ekonomiko zuzenak dituztelako, eta zenbatekoari zein bertako arduradunari edo arduradunei dagokienean behar bezala zehaztu behar diren inbertsio garrantzitsuak eskatzen dituztelako.

Horregatik egoera horietan, planteatutako lurralde eta hirigintzako garapenaren iraunkortasun ekonomikoaren aipatutako ebaluazioa sarean egin beharreko zeregina dela pentsatzen da, aipatutako plan eta proiektuen multzoak osatutako esparru orokor horretan. Multzo hori Plan

Orokor honetan bertan sartuko da, plan eta proiektu horien arteko lotura eta koordinazioa behar bezala eginda.

Gainera, sarean ebaluatzeko irizpide hori osatu egin behar da, beste hainbaten artean, dokumentu honetako II. epigrafeko 3. idatz-zatian adierazitako bidetik prozesu gisa egitearekin erlazionatutako irizpidearekin. Izan ere, ebaluazio hori ere gehiago eta behar bezala zehaztu behar da, hirigintza-antolamenduko proposamenen zehaztapenean aurrera egiten den neurrian, eta horretarako beharrezkoak diren proiektuak landu eta onartzearekin batera.

2.- Plan Orokorrean planteatutako proposamenak eta antzemandako eskaerei erantzuteko beharra.

Plan Orokor honetako hainbat dokumentutan jada adierazitakoaren ildotik, bertan planteatutako hirigintzako proposamenen multzoaren helburu da proposamen horiek eragina duten arlotan antzemandako beharrei erantzutea.

Dokumentu horietan eta, bereziki, Planaren Memorian premia hauen eta proposamen haien artean dagoen lotura azaldu eta justifikatzen da. Horregatik, une honetan eta helburu horiekin, dokumentu horiek hartu behar dira erreferentzia gisa, bertan jada adierazitakoa errepikatzeko beharrik gabe.

Hori bai, gogoratu behar da Plan Orokor hau lantzeko 2006ko otsailaren 14ko ebazpen bidez Udalak onartutako irizpide eta helburuak hartu dituztela kontuan proposamen horiek.

Hori da, hain zuzen ere, bizitegi-garapenen –18.390 etxebizitza eta bizileku berri– eta jarduera ekonomikoen –1.200.000 m²(s)– arloan, zein mugikortasunaren arloan –dagozkien errepide eta trenbidetako azpiegiturak, espazio libreak, ekipamenduak eta abar barne hartuta– erreferentzia-esparrua.

Eta testuinguru horretan, proposatutako bizitegi eta jarduera ekonomikoei lotutako garapen horiek honako helburua dute: baldintza kuantitatibo eta kualitatiboetan zehaztuta 2006ko otsaileko ebazpen hartan azaldutako horren inguruan antzemandako eskaerei erantzutea.

3.- Plan Orokorrearen lurralde- eta hirigintza-eredua.

Plan honetan proiektatutako lurralde eta hirigintzako eredua eta, azken batean, hiri-eredua hainbat dokumentutan azaldu da eta, bereziki, Planaren Memorian.

Aurreko idatz-zatian aipatutakoari lotuta, 2006ko otsailaren 14ko udalaren ebazpenean bildutako irizpide eta helburuei erantzuten die. Horregatik, une honetan eta helburu horiekin aipatutako dokumentuak erreferentzia gisa hartu behar dira, bertan jada adierazitakoa errepikatu beharrik gabe.

Dena den, orain aztertzen ari garen gaian duen garrantzia kontuan hartuta eta beste hainbat gairi garrantzia kentzeko asmorik gabe, arreta berezia ezarri behar da, besteak beste, ondoren adieraziko ditugun arloetan, Plan Orokor honetatik sustatzen den lurralde eta hirigintzako eredu espezifikoak islatzeko helburuarekin:

- * Hiri hau eta Planean egindako proposamenak integratzea hiria bera kokatuta dagoen eskualdean eta udalaz gaindiko ingurunean, testuinguru horretan izan behar duen papera berariaz kontuan hartuta.

- * Elkarren artean bateragarri diren hainbat erabilera uztartzean oinarritutako eredu bat sustatzea, funtzionalki mistoak izango diren auzo eta inguruneak sortzeko. Auzo eta ingurune horiek dagozkien eta beharrezkoak diren hurbiltasuneko zerbitzuak izango dituzte, ahal den neurrian, bertako bizilagunak beste leku batera joateko beharra ahal den neurrian murrizteko.

Planteatutako proposamen berriek eragin handiena duteneko esparruak (Altza, Loiola, Martutene eta Zubietan) hiri-eredu mota horren erreferente dira. Horrela, auzo horietako bakoitzaren multzoaren ikuspegi globaletik aztertuta, emaitza gisa auzo horietako bakoitzean bizitegi-garapenak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, espazio libreak eta abar aurkituko ditugu. Ondorioz, auzo heterogeneoak, konplexuak eta funtzionalki mistoak sortuko dira, eta gainera, hurbiltasuneko beharrezko zerbitzuak izango dituzte.

- * Bertan dagoen hiri-ingurunea finkatzea, beste hainbaten artean, auzoaren erabilera egokia bultzatzeko ustez komenigarriak diren hiri-mailako aldaketak eta berrikuntzak sustatzea kaltetu gabe.
- * Salbuespenak kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorren esparruan planteatutako proiektatu eta/edo gauzatzeko jardunak finkatzea: Txomin Enea, Loiolako erriberak, Aldunaene, Morlans, San Bartolome, Herrera, Lardi Alde, Auditz-Akular, Landarro, Belartza (II), Pagola, Lugaritz, Arbaizenea, Atotxa Erreka, Illarra, eta abar.
- * Bertako hiri-ingurunean aldatzeko eta berritzeko jardun berriak aurreikustea: Añorgako Geltokia, Infernua, Txingurri, Oleta, Larres, Molinao eta bere ingurunea, Tabakalera eta bere ingurunea, Loiolako Lorategi Hiria, Antzita, Martuteneko Lorategi Hiria, Portutxo, Sarrueta, eta abar.
- * Garapen berrien aurreikuspena, aurrekoen osagarriak, eta antzemandako eskaerei erantzuteko beharrezkoak, aldeztu aurretik dagoen hiri-inguruneari, ahal den neurrian, jarraipena emanez. Garapen horiek, batez ere, Antondegin (Martutene) eta Zubietan dute eragina.
- * Hiriaren eta bertako auzoen birkualifikatze orokorra, auzo bakoitzean antzemandako gabeziei erantzunez.
- * Espazio eta elementu natural interesgarriak identifikatzea, eta hauek babesteko dagozkien neurriak zehaztea –ingurune natural osoaren balioaren eta interes globalaren berariazko aitorpenaren testuinguruan– eta aitorpen horrekin bat etorrita ingurunearen tratamendua zehaztea.

Horren inguruan planteatutako neurriak orain aipatuko dugun epigrafe honetako ondorengo idatz-zatian aztertuko dira.

- * Batez ere neurri fisikoekin (trenbide, errepide, bizikleta, oinezko eta beste hainbat motatako linea eta instalazioak sarean antolatzeari lotuak, gaur egun daudenak hobetu eta berritzea, eta komenigarriak ikusten diren berriak aurreikustea barne hartuta) osatuko den garraio publikoetan eta motorrik gabe mugitzeko bitartekoetan oinarrituta, mugikortasun- eta garraio-eredu bat bultzatzea honako hauekin: Plan Orokor honetan edo lehen aipatutako beste edozein plan eta proiektutan planteatutako jatorri diferenteko beste hainbatekin (garraioaren agintari bakarra sortzea; aldiriko tren-zerbitzua koordinatzeko neurriak, Euskotren eta Renfeko zerbitzuak batera tratatu eta funtzionatzeari lotuta; abiadura eta maiztasunaren ikuspegitik

zein bertako instalazioen ikuspegitik garraio publikoa hobetu eta modernizatzeko neurriak; errepide- eta trenbide-sareen ingurumen-kalitatea hobetzeko neurriak, haiek erabiltzean sortutako soinu-inpaktua ezabatu eta/edo murrizteko asmoz; eta abar).

- * Hiri-zerbitzuen arloan antzemandako beharrei erantzutea, gutxienez, bi ikuspegitik.

Alde batetik, antzemandako eta/edo emaitzazko eskaeren multzoari erantzuteko beharrezko azpiegitura eta instalazioak antolatzeke ikuspegitik. Bestetik, energia berriztagarriak erabiltzea, eraginkortasun energetikoa, baliabide naturalen aurrezpena, eraikuntza iraunkorra, hiri-hondakin solidoen tratamendua hau murriztu, berrerabili eta birziklatu eta abar bultzatzeko ikuspegitik. Hori guztia, aipatutako gaiak erregulatzeko neurri espezifikoek zehaztapena Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko proiektu eta ordenantzen bidez landu beharra kaltetu gabe egingo da.

Horri lotuta, Aguas del Añarbe, SAK 2008ko martxoaren 7an jaulki zuen "Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren inguruan beharrezkoak diren azpiegitura hidraulikoei buruzko eta baliabide hidrikoaren erabilgarritasunari buruzko txostena"ren edukia mota horretako aurreikuspenen lagina da. Txosten horretan, orain dagoen hiriari zein planteatutako garapen berriei lotutako izaera horretako eskaerei erantzuteko beharrezko baliabide hidrikoak daudela adierazteaz gain, hainbat instalazio berri ezartzeko beharra aipatzen da.

Neurri horien guztien ondorioz sortutako hiri-ereduak, hiri-garapenei dagokienean, gaur egungo hiri-ingurunea hartzen du erreferentzia gisa, eta ingurune hori sustatu eta berritzea, eta modu eraginkorrean erabiltzea proposatzen du, eta garapen berriak antzemandako eskaerei erantzuteko beharrezkoak direnetara mugatzen ditu, hori bai, ingurune horren ondoren kokatuta.

Salbuespenak kaltetu gabe, hiri-eredu trinkoak eta, aldi berean, kualitatiboki eta kuantitatiboki sendoak (lurzoruaren erabilera eraginkortasuna indartzeko asmoz) eta funtzionalki mistoak sustatuz osatutako proposamen horien guztien emaitzazko hiri-ingurunearen jarraitutasun horrek, aldi berean, ezinbestekotzat jotzen den esku hartzeko jarraibidea osatzen du, beste hainbat gauzaren artean eta osagarri gisa honako honetarako: gaur egun dauden errepide, trenbide, hiri-zerbitzu, eta abarretako azpiegituren erabilera eraginkortasuna sustatzeko; ahal den neurrian, arlo horietan premia berriak murrizteko, lehen zeudenak kasu gehienetan berritu, hobetu eta zabaltzeko jardunetara mugatuta, eta bere eraginkortasuna sustatzeko aipatutako ideian sakonduta; mota horretako azpiegiturak gauzatu eta mantentzeko gastuak murrizteko, hala deitutako berriak ahal den gehien mugatzen diren neurrian, eta azpiegitura guztiak edo gehienak emaitzazko hiri-continuumen zati diren neurrian; eta abar.

4.- Hirigintza-erlaketarako beharrei erantzuteko aproposak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalak babestea eta hauen berezko balioak begiratzea.

Aipatutakoarekin lotuta, espazio eta elementu natural interesgarriak identifikatzeak, eta hauek babesteko dagozkien neurriak zehaztea –ingurune natural osoaren balioaren eta interes globalaren berriazko aitorpenaren testuinguruan– eta aitorpen horrekin bat etorrita ingurunearen tratamendua zehazteak, Plan Orokor honetan proiektatutako lurralde eta hirigintzako ereduaren ardatzetako bat osatzen dute..

Horren inguruan planteatutako proposamenak Plan horren dokumentuetan biltzen dira, eta 2006ko otsailaren 14ko udalaren ebazpenean bildutako irizpide eta helburuei erantzuten diete. Horregatik,

une honetan eta helburu horiekin aipatutako dokumentuak erreferentzia gisa hartu behar dira, bertan jada adierazitakoa errepikatu beharrik gabe.

Edonola ere, proposamenak gogoratzeko, gai horren inguruan arreta berezia jarri behar da diferenteak bezain osagarriak diren hiru neurritan, gutxienez. Alde batetik, hiri honetako lurralde naturalaren zonifikazio globalari lotutako neurrietan, lur urbanizaezinak dagozkien zona globaletan integratuta, eta hauek, era berean, zona horiek euren tratamendu-neurriekin erlazionatuak. Bestetik, aurrekoen isla zehatz gisa, hainbat landa-parkeren antolamenduan eta mugatzean. Guztira, 9.662.515 m²-ko azalera dute. Azkenik, Plan honetako "1.2 Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentuan bereziki azaldu eta justifikatutako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile deitutakoetan. Ingurune naturalean eragin berezia dute¹, eta baldintzatzaile horiek tratatzeko neurri zehatz eta espezifikoak lotuak daude. Ondorioz balio eta intereseko espazio eta elementu naturalak babestu eta zaindu behar dira, beste hainbat gauzaren artean.

Testuinguru horretan, bereziki, parke horiek eta baldintzatzaile hauek arautu eta tratatzeko neurriak, eraginpeko espazio eta lurraldeen balio naturalak babesteko aurreikuspen aktibo eta positiboen multzoa osatzen dute. Halaber, kasu horietako askotan eta dagozkion salbuespenak kaltetu gabe, euren interes berezia aitortzeko aurreikuspenak ere osatzen dituzte.

5.- Plan Orokorren eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoa.

Aipatutakoarekin bat etorrira, Plan Orokorren eta bere proposamenen ebaluazio ekonomikoa Plan horretan sustatzen den lurralde eta hirigintzako garapen iraunkorreko ereduaren esparruaren testuinguruan jartzeko helburua izan behar du, eta horrekin bat etorrira, eredu horren gizarte eta ingurumeneko arloen osagarri izan behar du.

Horrexegatik hain zuzen ere, ebaluazio hori ikusi eta kontuan hartu behar da Plana beraren eta bere "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan egiten diren proposamenen azterketaren osagarri gisa.

Baldintza horietan, azpimarratu behar da orain planteatutako helburua ez dela iraunkortasun ekonomikoaren inguruan abstraktuan teorizatu edo gogoeta egitea, ikuspegi horretatik Plan Orokorra definitu eta sustatzen duen lurralde eta hirigintzako eredu zehatz eta espezifikoaren ebaluatzea baizik.

Testuinguru horretan eta epigrafe horretako aurreko idatz-zatietan aipatutako gaiak kontuan hartuta, Plan Orokor honen eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren justifikazioa, beste hainbaten artean, ondoren aipatuko ditugun kasu guztiak batera eta osagarri gisa hartzearekin lotuta ulertu behar da:

- * Orokorrean, Plan Orokor honen eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoa eta, azken batean, horrek eskatzen dituen egokitasuna eta beharra, proposamen horien premia justifikatzeari berari zuzenean lotuta ulertu behar da.

¹ Hona hemen gainjarritako baldintzatzaile horien zerrenda: C.1 Espazio eta espezie natural babestuak [C.1a Garrantzi komunitarioko lekuak; C.1b Espazio Natural Babestuak (Parke naturalak eta zuhaitz bereziak); C.1c Interes Naturaleko Eremuak; C.1d Landaredi interesgarriko habitata. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak; C.1e Fauna babesteko eremuak]; C.2 Nekazaritza-balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak; "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona; C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak; C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak; C.6 Paisaia babesteko esparruak; C.7 Korridore ekologikoak; C.8 Urpean gera daitezkeen eremuak; C.9 Interes geologikoko eremuak; C.10 Eremu akustikoak; C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak; C.12 Poluituta egon daitezkeen lurzorua.

Eta horrexegatik hain zuzen ere, proposamen horien helburua premia haiek eragindako arlotan planteatutako eskaerei behar bezala justifikatuta erantzutea den neurrian, orokorrean esan daiteke Plan Orokorr hau eta bertako proposamenak ekonomikoki iraunkorrak direla, beharrezkoak diren neurrian.

- * Aurrekoarekin koherentziaz, iraunkortasun ekonomiko hori bizitegi garapenen eta jarduera ekonomikoen arlotan planteatutako proposamenen justifikazioarekin berarekin lotu behar dira, horren inguruan planteatutako eskaerei erantzuteko beharrezkoak eta nahikoak diren neurrian.

Adierazitakoarekin bat etorrita, Plan honek 18.390 etxebizitza eta bizileku berri antolatzeke proposatzen du.

Ikuspegi kuantitatiboetatik (etxebizitza- eta bizileku-kopurua), kualitatibotik (etxebizitzaren eta bizilekuen erregimen juridikoa, eta etxebizitza babestuei lotutako dagokion ehunekoa; haien tipologia eta neurria, eta abar), eta lurraldeari lotutakotik (hiri honetako zatietan eta inguruneetan kokatua) egindako antolamenduak, 2006ko otsailaren 14ko udalaren ebazpen berretsi biez Udalak onartutako irizpide eta helburuei erantzuten die, bai eta Plan Orokorr honi dagozkien zatietan adierazitakoei ere.

Era berean, aipatutakoa kontuan hartuta, Plan Orokorr honek jarduera ekonomikotara zuzendutako garapen berriak antolatzea aurreikusit du. Garapen horietan, guztira, 975.000 m²(s) inguru ezartzea proposatu da hirugarren sektoreko zein industriako jardueretarako.

Ikuspegi kuantitatibo eta kualitatibotatik (jarduera ekonomikoak erabiltzeko modalitate diferenteak aurreikustea eta bertan planteatutako garapenen helburua) zein lurralde-mailakoetatik (hiri honetako zati eta inguruneei dagozkienetan kokalekua) hartuta, garapen horiek antolatzeke behin eta berriz aipatutako 2006ko otsailaren 14ko ebazpen bidez Udalak onartutako irizpideak eta helburuak, eta Plan Orokorr honetako bertako zatietan azaldutakoak hartzen dira kontuan.

Ikuspegi horretatik kontuan hartuta, bizitegi-proposamenak zein proposamen ekonomikoak irizpide horietara egokitzen dira eta beharrezkoak eta nahikoak dira arlo horietan antzemandako eskaerei erantzuteko.

Egoera horietan, aurreikuspen eta antolamendu hori, beraz, positiboa da Plan Orokorr honen eta bere proposamenen iraunkortasun orokorr zein ekonomikoaren ikuspegitik.

- * Orokorrean eta dagozkien salbuespenak kaltetu gabe ere, planteatutako garapen berri asko baldintzatzen dituzten bi egoerek, beste hainbaten artean, iraunkortasun ekonomikoan zuzenean eragiten dutela ulertu behar da hiri honetan eta kasu honetan.

Aurrenekoa, orokorrean, hiri-eraberritze eta -berrikuntzako prozesuen garestitasun handiagoari lotua dago, eta ondorioz, garapen berrien kasuan baino kostu handiagoak eragiten dituzte, ondoren aipatuko den beste egoeraren inplikazio ekonomikoak kaltetu gabe.

Ildo horretatik, lurzoru berriak okupatzeari lehentasuna emanez mota horretako prozesuak sustatzeko Plan honen aldeko apustuaren, eta bertan planteatutako mota horretako jardunen

garrantzi kuantitatibo eta kualitatiboaren ondorioz, Plana eta bere proposamenak gauzatzeko kostu ekonomikoak handituko dira.

Dena den, lurzoru berriak okupatu baino lehen, gaur egungo hiri-ingurunearen erabilera eraginkorra ekarriko duten jarduerak sustatzea (Plan honetan proposatutako hiri-erreformen eta -berregituratzeen kasuan gertatzen den moduan) edozein hirigintza-garapen iraunkorraren premisa orokorretako bat den neurrian, jarduera horien kostu ekonomiko handiagoa iraunkortasun-irizpide eta/edo -printzipio horren garestitzearen eta/edo garestitze handiagoaren isla besterik ez da.

Aipatutako bigarren baldintza hiri honen orografia berezi eta konplexuarekin lotua dago. Orografia horrek, berez eta orokorrean, eragin ekonomiko handiak ditu planteatutako proposamenak garatu eta gauzatzeko kostuetan.

Horrela, hiri-garapenak gaur egungo ingurune naturalean (Antondegi, Eskuzaitzeta...) zabaltzen badira, beste hainbat gauzaren artean, garapen horiek honako honetaz arduratu beharko dira: eraginpean dauden esparruen orografia aipatutako garapenak bertan ezartzearekin lotutako exijentzietara egokitzeak eragindako kostuaz, horrek eskatzen duen lur-mugimendu eta abarrekin.

Edozein modutan eta bi kasuetan, saihestu ezin diren kostu ekonomikoak dira, lehen aipatutako antzemandako eta justifikatutako premia eta eskaerei erantzuteak planteatutako proposamenak burutu eta gauzatzea exijitzen duen neurrian.

- * Adierazitako eskaerei erantzuteko helburuarekin, aipatutakoa bezalako hirigintza-eredu baten aldeko apustuak (beste hainbaten artean honako hauei lotua: emaitzazko hiri-ingurunearen jarraitutasuna; dagozkien premia-zerbitzuak dituzten funtzionalki mistoak eta konplexuak diren hiri-ereduak eta -inguruneak sustatzea; garraio publikoa eta motorrik gabe mugitzeko bitartekoak sustatzea; arrazoitu eta arrazoizko trinkotasuna eta dentsitatea, ikuspegi kualitatibo zein kuantitatibotik kontuan hartuta; eta abar) eragin positiboa du Plan Orokorraren eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoan. Izan ere, ildo horretatik eta beste hainbat gauzaren artean, honako ondorio hauek ditu:

- Komunikazioko (trenbidea, errepidea, bizikletentzako bidea, oinezkoentzako bidea...) eta hiri-zerbitzuetako (saneamendua, ura, energia elektrikoa...) gaur egungo azpiegiturak erabili eta aprobetxatzeari lotutako eraginkortasuna sustatzea.
- Mota horretako azpiegitura berrien premiak murriztea, ahal izanez gero, aurretik dauden garapenak berregituratu eta/edo handituz planteatutako garapen berriei lotutako eskaerei erantzunez.

Izan ere, horren inguruan egindako proposamenek, batez ere, gaur egungo azpiegiturak helburu bikoitzarekin osatzea ekarriko dute. Alde batetik, garapen berrientzako aipatutako erantzuna. Bestetik, mota horretako sare integrala antolatzea. Sare horrek, beste hainbat helbururen artean, hiriko auzoen eta bakoitzaren zati diferenteen arteko lotura egokia ahalbidetzen du.

Eta mota horretako premiak murrizteak era horretako inbertsio-kostuak murriztea dakar, iraunkortasun ekonomikoaren arloan izango dituen ondorio positiboekin.

- Mota horretako azpiegituren mantentze-gastuak murriztea, bi arrazoiengatik gutxienez. Arrazoi horiek lotuak daude, alde batetik, azpiegituren dimentsionamendua eta zabaleraren murriztearekin, eta bestetik, azpiegitura horien jarraitutasun fisikoarekin, izan ere, bata, bestea eta gehiago batzen badira, mantentze-kostua murriztu egiten da.

Kasu honetan ere, murrizte horrek ondorio positiboak ditu iraunkortasun ekonomikoaren arloan.

- Garraio publiko bidez garapen horiei zerbitzua ematea, dagozkien eta ezohiko salbuespenak kaltetu gabe.

Horri lotuta ere, emaitzazko hiri-ingurunearen jarraitutasuna abantaila baino ez da, izaera horretako zerbitzuak ingurune horretako leku gehienetara baldintza egokitan zabaltzen laguntzen duelako. Hala, izaera horretako helburuei sinesgarritasuna ematen die.

Eta horri lotuta ere, arrazoitutako eta behar bezala trinkotutako –ikuspegi kuantitatibotik eta kualitatibotik–, eta funtzionalki misto eta heterogeneoak diren hiri-garapenen aldeko apustuari gehituta, aipatutako jarraitutasun fisikoak dagozkien garraio publikoko zerbitzuei edo zerbitzuari zentzua ematen dio eta justifikatu egiten du, arrazoi osagarriak kontuan hartuta.

Alde batetik, orokorrean eta beste mota bateko neurriekin handitzeko egokitasuna kaltetu gabe, hiri-jarraitutasuna eta -trinkotasuna eraginkorrak dira edo izan daitezke garraio publikoari dagokionean, bere antolamendu, programazio eta funtzionamenduaren ikuspegitik kontuan hartuta.

Bestalde, eta modu berean, halako faktoreek eragin positiboa dute mota horretako zerbitzuak mantendu eta eguneratzeko.

Eta hori guztia oso lagungarria da planteatutako hiri-garapenaren eta bertatik sortuko den hiriarren iraunkortasun orokor zein ekonomikoan.

- Garraio publikoaren inguruan lehen azaldutako iritziek ere balio dute motorrik gabe mugitzeko bitartekoetarako, eta emaitzazko hiri-ingurune zati handi baterako, dagozkien eta ezohiko salbuespenak kaltetu gabe.
- * Aurreko V. Epigrafean adierazitakoa kontuan hartuta, eta bertan aipatutako salbuespenarekin, epigrafe horretan bertan planteatutako eta ebaluatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoa ere oso egokia da Plan Orokor honen eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren ikuspuntutik, eta bere isla gisa hartu behar da.
- * Errepikatutako iraunkortasun ekonomikoa lotua dago planteatutako proposamenak gauzatzeko kostuak zein kostu horiek ordaindu behar dituzten arduradun publiko eta pribatuak zehaztearekin.

Kasu honetan, aipatutako zenbait kostu dokumentu honetako aurreko III. epigrafean adierazi dira. Dena den, Plan honetako proposamenen etorkizuneko garapen- eta gauzatze-fasetan osatu beharko dira, beste hainbaten artean, aurreko II. epigrafeko 3. idatz-zatian azaldutako irizpideekin bat etorrira.

Era berean, kostu horiek gauzatu eta ordaintzeko eta dagozkien inbertsioak egiteko erantzukizunak zehazteko irizpideak aurreko VI. epigrafean adierazi dira.

- * Kostu horien zati handiago edo txikiago batek justifikazio berezi eta arrazoitua du, Plan Orokor honetan planteatu eta bultzatutako lurralde eta hirigintzako garapenaren iraunkortasun orokorraren ikuspegitik. Kostu horien artean daude, ondoren aipatuko ditugun hauen garapenarekin eta gauzatzearekin lotutakoak:

- Garraio publikoa eta motorrik gabe mugitzeko bitartekoak planifikatu eta sustatzeko neurriak.

28.500.000 €¹tan kalkulatu da hauen kostua. Dena den, mota horretako neurriak etorkizuneko garapen- eta gauzatze-faseetan ebaluatu eta zehaztu beharko dira

- Energia-aurrezpena eta -eraginkortasuna sustatu, energia berriztagarriak erabili, hiri-hondakinak murriztu, berrerabili eta birziklatu, ura modu eraginkorrean kudeatu eta beste hainbat gauza egiteko neurriak.

Horientzako 36.000.000 €² inguruko guztizko kostua kalkulatu da. Era berean, kostu horren zehaztapena ebaluatu eta zehaztu beharko da mota horretako neurriak garatu eta gauzatze aurreragoko faseetan.

- Landa-parkeak antolatu eta tratatzeko neurriak (lurzoruak erostea, prestatzea...).

26.400.000 €tan kalkulatu da hauen kostua. Kasu horretan ere, kostu hori mota horretako neurriak garatu eta gauzatze etorkizuneko faseetan ebaluatu eta zehaztu beharko da.

- Zarata, lurzoru kutsatu, eta abarri lotutako inpaktu kaltegarriak ezabatu eta/edo zuzentzeko neurriak.

Lan horien kostua Plan Orokor honetako etorkizuneko garapen- eta gauzatze-faseetan zehaztu beharko da, gai horiekin lotuta sustatuko diren proiektuen testuinguruan.

- Administrazioak eros ditzakeen lurzoru-erreserbetan sartutako lurrak erosteko neurri posibleak, Plan Orokor honetan identifikatu eta erregulatutako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileei lotuta.

Halako neurriak eta beste hainbat ekonomikoki garestiak izan arren, aldi berean nahitaez gauzatu behar dira hiri honen lurralde eta hirigintzako garapenaren iraunkortasun globalaren ikuspegitik.

- * Planteatutako hirigintza-proposamenak eta, zehazki, hauei lotutako hiri-zuzkidura, -azpiegitura eta -zerbitzuak gauzatzeak, indarrean dagoen legerian gai horren inguruan ezarritako exijentziak bete eta, hala badagokio, hobetzearekin lotutakoez aparte, ez du kostu ekonomiko berezirik eragiten. Exijentzia horiek legerian ezarritako estandarrak betetzearekin eta behar bezalako kalitate orokorra duten hirigintza-garapenak gauzatzearekin lotuak daude.

¹ Kalkulu ekonomiko hori Klima Aldaketaren aurka Borrokatzeko Tokiko Planean (2008-2013) definitutakoarekin bat dator.

² Kalkulu ekonomiko hori Klima Aldaketaren aurka Borrokatzeko Tokiko Planean (2008-2013) definitutakoarekin bat dator

Nolabait esateko, proposamen horiek garapenen bereizketarekin, hiri-azpiegitura eta – zerbitzuak gairantsionatzearekin eta antzeko beste hainbat ezaugarriekin lotutako ezohiko kostuak eragiten dituzte.

Testuinguru horren barne kontuan hartuta, proposamen horiek gauzatzeak ez du eraginpeko administrazioen aldetik inbertitzeko exijentzia berezirik eskatzen, eta euren eskuduntza eta obligazioak gauzatzearekin lotutako ohikoak baino ez dituzte beteko.

Baldintza horiek guztiek aipatutako zuzkidura, azpiegitura, hiri-zerbitzu eta abarren mantentze-kostuetarako ere balio dute. Hauek ere ez dute ezohiko inbertsiorik behar.

VIII.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.

1.- Sarrera.

Plan Orokorrean egindako antolamendu- eta gauzatze-proposamenak hauek programatzeko aurreikuspenak zehaztuta osatu behar dira.

Izan ere, gai honen inguruan indarrean dagoen hirigintza-legeriak, beste hainbaten artean, honako alderdi hauek finkatzeko beharra aurreikusi du:

- * *"Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategia", planteatutako "hirigintza-garapenaren sekuentzia logikoa"ren zehaztapenarekin lotuta. Horrek, beste bi gauzaren artean, honako definizio hauek eskatzen ditu: alde batetik, "lehentasunen oinarritzko ordena", bereziki jardun integratuak gauzatzeari dagokionean, eta batetik, programatu ahal izateko jardun horiek bete behar dituzten baldintzak.*
- * Kasu horretan, *"orubeak eraikitze eta bertan dauden eraikinak eraberritzeko gehieneko epeak"*

Horri lotuta planteatutako esku-hartze irizpideak epigrafe honetako ondorengo idatz-zatitan adierazten dira.

2.- Hirigintza-garapenak eta planteatutako jarduerak programatzeko irizpide orokorrak.

Irizpide horiek, batez ere, ondoren adieraziko diren ordena diferentekoak eta aldi berean osagarriak diren bi alderdietan eragiten dute.

Alde batetik, proiektatutako hiri-garapenarekin erlazionatuta adierazitako estrategia eta segida arautzeko irizpide orokorrak, planteatutako proposamenak egokitu behar diren garapen eta programatzeko baldintzatzaile objektiboen zehaztapenari lotuta. Proposamen horiek euren hiri-logikaren ikuspegitik hartzen dira kontuan. Beste hainbaten artean, ondorengo 3. idatz-zatian, eta Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruen eta Esparru Naturalen Arau Partikularretan adierazitakoak dira.

Bestetik, Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko plangintza lantzeko zereginak programatzeko irizpide orokorrak. Beste hainbaten artean, ondorengo 4. idatz-zatian, eta Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruen eta Esparru Naturalen Arau Partikularretan adierazitakoak dira.

Bestalde, aurretik aipatutakoak ondorengo 5. idatz-zatian azaldutakoekin osatzen dira. Hauek hainbat motatako ordena eta irismeneko gaitan eragiten dute.

3.- Proiektatutako hiri-garapena gauzatzeko estrategia eta segida arautzeko irizpide orokorrak.

Plan Orokor honetan planteatutako proposamenek jatorri eta izaera diferenteak dituzte.

Era horretan, hainbaten jatorria hiri honetako Udala ez den beste hainbat instantzia eta administrazioek sustatutako planetan eta proiektutan dago. Zehazki, Eusko Jaurlaritzak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatutako trenbide eta errepideekin lotutako hainbat proposamen mota horretako adibide dira.

Era berean, beste hainbat proposamenen jatorria 1995eko Plan Orokorrean bertan dago, planaren aldaketak eta bere garapenean sustatutako plangintza barne hartuta. Zehazteko eta/edo gauzatzeko fase diferentetan daude, eta Plan Orokor honek finkatu egiten ditu.

Aurrekoei gehitzen zaizkie jatorria Plan honetan bertan duten beste hainbat proposamen.

Bestalde, arlo batzuetan eta besteetan duten eragina kontuan hartuta, mota diferenteko proposamenak aurkitzen ditugu. Era horretan, zenbait proposamenen helburu bizitegi, jarduera ekonomiko eta beste hainbat gaitan planteatutako hirigintza-garapen berriak –euren osotasunean hartuta– arautzeko irizpideak zehaztea den bezala, beste hainbat proposamen gai zehatzago edo sektorialagoekin lotuak daude (trenbide- eta errepide-azpiegiturak, oinezko- eta bizikleta-sareak, zerbitzuen azpiegiturak, eta abar).

Horiek guztien hiriaren hainbat lekutan eragiten badute ere, Altzan, Zubietan eta Urumea ibaiaren ibarrean (Loiola eta Martutene auzoak) garrantzi handiagoa dute.

Kasuistika eta proposamen-aniztasun horrek bakarrik ezin du zeregin haien garapen eta gauzatze independente edo, hobe esanda, loturarik gabekoa justifikatu. Horren orde zeregin horiek behar bezala koordinatu eta orokorrean integratu behar dira.

Helburu horiek betetzeko proposamen horien garapen- eta gauzatze-prozesua dagozkien esku hartzeko irizpide orokorretara egokitu behar dira, era globalean eta orekatuta proposamenak koordinatuta eta integratuta tratatzea bermatzeko. Beste alderdietatik eta modu osagarrian, ikuspegi aldi baterakoak eta materialak zein lurralde mailakoak bezala hartzen dira. Hona hemen horren inguruan kontuan hartu beharreko hainbat irizpide:

A.- Proposamenak garatu eta gauzatzeko estrategia eta segida orokorra.

Altza, Loiola, Martutene eta Zubieta auzoetan planteatutako hirigintzako proposamenen aipatutako garrantziak justifikatzen du arreta bertara bideratzea, Plan Orokor honen aurreikuspenak garatu eta gauzatzeko estrategia eta segidaren oinarritzko zenbait parametro zehaztu ahal izateko.

Horren inguruan honako parametro hauek planteatzen dira:

- * Aipatutako auzoetan sakonduz, Altza, Loiola eta Martutene, eta Zubietan planteatutako garapenekin erlazionatutako hiru programa-erreferente zehaztu eta bereizten dira, gai honen inguruan erreferentziako hiru esparru gisa jo ahal izateko.

Auzo horietako bakoitzean planteatutako proposamenak bateratuta hartzea, proposamen horien baldintzatzaileak, haien inguruan zenbait kasutan jada hartutako erabakiak eta abar, Plan Orokor honen esparruan hiriaren lurzorua okupatzeko eta hiri-eboluziorako estrategia orokorra zehaztea justifikatzen duten faktore-multzo bat osatzen dute lehen adierazitako jarraibideekin. Faktore horiek adierazitako programa eta denborazko ordenan aipatutako auzoetan planteatutako garapenak sustatzea gomendatzen dute, orokorrean, ondoren aipatutako ditugun gauzatze-faseak bereizita:

- Alde batetik, Altza auzoan, eta zehatzago, Auditx-Akular eta Landarro esparruetan planteatutako garapen berriak, zehazki hauei buruzko hirigintzako espedienteetan ezarritako eta Plan Orokor honek finkatutako irizpideetara egokitu behar dira.

Irizpide horiekin bat etorrita, berehala garatu beharreko esparruak dira (Plan Orokor honen gauatzeko laurtekoa edo lehen fasea).

- Bestetik, Loiola eta Martutene auzoei dagokienean, orokorrean bi lurralde-erreferente desberdin bereizi behar dira, proiektatutako garapenak programatu ahal izateko.

Lurralde-erreferente horietako aurrenekoa Urumea ibaiaren ibarreko zati lauan proiektatutako garapenek osatzen dute. Horren inguruan arreta berezia merezi du Txomin Enea esparruan aurreikusitakoak. Edozein kasutan, Loiolako Lorategi Hiri, Antzita, Portutxo, Sarrueta eta abarretan planteatutakoak gehitu behar dira.

Kasu horietan ere berehala ekin behar zaizkien garapenak dira, Plan Orokor honetako lehen gauzatze-fasean (lehen laurtekoa).

Bestalde, aipatutako lurralde-erreferenteetako bigarrena Andonegi esparruan proiektatutako garapenak osatzen du. Kasu honetan, Urumea ibaiaren ibarraren behealdean (batez ere Sarrueta eta Portutxon) planteatutakoekin beharrezko koordinazioa kaltetu gabe, Plan Orokor hau gauatzeko bigarren fasean gauzatu beharreko garapena da.

- Bestetik, Zubietan auzoari dagokienean, orokorrean bi lurralde-erreferente desberdin bereizi behar dira proiektatutako garapenak programatu ahal izateko.

Lurralde-erreferente horietako aurrenekoa Eskuzaitzeta – Arzabaleta ingurunean proiektatutako garapenek osatzen dute. Berehala ekiteko garapenak dira, Plan Orokor hau gauatzeko lehen fasean (lehen laurtekoa).

Bestalde, aipatutako bigarren lurralde-erreferentea Zubietan auzoko gainerakoan proiektatutako garapen berriak osatzen dute, eta Plan Orokor hau indarrean dagoen bitartean poliki-poliki eta etengabe ekin behar zaio.

Plan Orokorraren proposamenak gauzatzeko programa eta estrategia zehazteko garapen garrantzitsuenak aipatutakoak izanda, planteatutako gainerako jardunak programatu eta gauzatzeko erreferente orokorra Plan horren proiektzioak irauten duen denbora dela ulertu daiteke. Denbora hori, onartzen den unetik hasita, 8-10 urtekoa izango da. Dena den, hori bezalako irizpide orokorra kasu bakoitzean berregokituta ulertu behar da, Plan hau garatuz sustatu beharreko –plangintza xehatua barne hartuta– hirigintzako proiektuak lantzeko helburuarekin planteatutako aurreikuspenak kontuan hartuta.

- * Auzo horietako bakoitzean, edo Loiolak eta Martutenek osatutako multzoan planteatutako garapenak beharrezkoa da orokorrean hartzea, garrantzi handieneko garapenei dagokienean gutxienez, horri buruz aurrerago adieraziko diren baldintzetan.

B.- Alde batetik, bizitegi hirigintza-garapen, jarduera ekonomiko, eta abarren eta, bestetik, sektoreko proposamenen tratamendua, programazioa eta gauzatze koordinatuak eta integratuak.

Jatorri eta izaera diferenteko proposamen-multzo bat bizitegi-ingurune berean elkartzen diren guztietan, proposamen horien zehaztapenak, programazioak eta gauzatzeak hauek behar bezala koordinatutako tratamendu bat eragingo duten jarraibideei erantzun beharko diete.

Hori bezalako esku-hartze jarraibide bat honako hauei lotuta ulertu behar da: beste hainbatetan artean, bizitegi, jarduera ekonomiko eta abarren garapenei, eta lurralde-ingurune berean eragiten duten udalez gaindiko sektoreko proposamenei (errepide, trenbide eta hiri-zerbitzuetako azpiegiturak; ibai-ibilguetan eta euren ertzetan jardutea, urpean geratzeko arriskuaren arazoei, edo beste edozein helbururi erantzuteko; eta abar). Izaera horretako zenbait kasu honako hauek osatzen dute:

- * Altza auzoan planteatutako bizitegi eta jarduera ekonomikotako garapenek, eta errepide-eta trenbide-proposamenek.

Horri dagokionean, halako garapenen artean arreta berezia jaso behar dute, besteak beste, Auditx-Akular, Landarro, Roteta Azpikoa, eta abarretan egindako proiektuek.

Era berean, aurrekoetan duten eragina kontuan hartuta, arreta berezia jaso behar dute ondorengo berregituratzearekin lotutako bide-proposamenek: Herrera, Gomistegi eta Pasaia portuaren eta errepide-saihesbidearen arteko lotuneak; N-I errepidea eta Herrera arteko lotura-saihesbideak; errepide horren antzinako ibilbideak, bulebarizatze helburuarekin, eta abar; Euskotreneko trenbide-linea berregituratzeko trenbide-proposamenak, zerbitzu hori aipatutako auzoaren barrura heltzeko trenbidea bikoiztea barne hartuta; geltoki berrien eraikuntzak; Herreran trenbide-geltoki intermodala egiteak; eta abar.

- * Loiola eta Martutene auzoetan planteatutako bizitegi eta jarduera ekonomikotako garapenek, eta errepide- eta trenbide-proposamenek, proposamen hidraulikoek, eta abar.

Urumeako autobia, oso aurreratua; abiadura handiko trenbide-linea berria, proiektu-fasean; Urumea ibaian eta bere ertzetan planteatutako esku-hartzeak urpean geratzeko arriskuaren problematikari erantzuteko, hau ere proiektuen fasean; Loiolako Lorategi Hiri, Txomin Enea, Antzita, Portutxo, Sarrueta, Trinkete, eta abarretan proiektatutako bizitegi eta jarduera ekonomikotako garapenak. Horiek guztiek oso baldintzatua dagoen lurralde-

ingurune bereborean eragiten dute (Urumea ibaiaren ibarra). Eta horrexegatik, hain zuzen ere, tratamendu global eta bateratua eman behar zaio, gutxieneko gaiei dagokienean behintzat. Aipatutakoaren inguruan honako hauek arreta berezia merezi dute:

- Urpean geratzeko arriskuaren problematikari erantzuteko helburuarekin Urumea ibaian eta bere ertzetan egin beharreko esku-hartzeak eta obrek; eta hauek ondoren aipatuko ditugun gaitan izango duten eragin globalak, hala nola, alde batetik, planteatutako garapen berrien urbanizazioaren asentatze-kota zehazteari dagokionean, eta bestetik, ibarrean kota hori lortzeko beharrezko esku-hartzeak gauzatzeko estrategia orokorra zehazteari dagokionean.

Testuinguru horretan, honako gai hauek ere behar bezala ebaluatu behar dira: GI-131 errepidearen kotarekin lotutako gaiak, fase berezitan planteatutako hirigintza-garapenak gauzatzearekin lotutako problematika, ibaian egingo diren obra eta esku-hartzeak eragindako lurra eskuratzea, obra horiek gauzatzea gutxieneko koordinazio eta tratamendu globaleko ikuspegitik, eta abar.

- Abiadura handiko trenbide-sare berria aurreikusi eta gauzatzearen ondoriozko eraginak honako alderdi hauetan:
 - . Ardatz nagusiaren ibilbidea, tunelean, Andonegiko bizkarraren azpitik, tunel horren bi sarrerak eta irteerak barne hartuta, eta Martuteneko gaur egungo hiri-ingurunearen zati zehatzetan, eta Antondegin proiektatutako garapen berrian duten eraginekin.
 - . Hirian linea horren sarrerako trenbide-adarra, honako alderdi hauetan zuzenean eraginda: gaur egungo eta lehen aipatutako GI-131 errepidearen hainbat puntutan; Urumea ibaian, Loiolako kuartelen inguruan labur bat egitea justifikatuta; gaur egungo trenbide-linearen bi aldeetan, gaur egun duen hesi-izaera handitu egiten da linea hura gauzatzean, eta ondorioz, bi ertz horietan kokatutako lurraldeak bereizi eta deskonektatuta; gaur egungo Loiola eta Martuteneko geralekuetan, eta aldiriko trenbide-zerbitzuan; eta abar.
- Gartziategiko meandroaren ingurunean komunikazio-azpiegituren (Urumeako autobia, bigarren ingurabidea eta abiadura handiko trenbide-linea) ondoriozko eraginak, bertan dauden nekazaritza-ustiapenak barne hartuta.
- * Zubieta auzoan planteatutako bizitegi eta jarduera ekonomikotako garapenak, eta errepide, hiri-zerbitzu, zerbitzu hidrauliko eta abarretako proposamenak.

Garapen horien artean arreta berezia merezi dute Eskuzaitzeta, Bugati, Aldatxeta, Hipodromo, eta abarretan proiektatutakoek.

Era berean, aurrekoetan duten eragina kontuan hartuta, arreta berezia jaso behar dute Bugati eta Txikiardiko bi muturretan Zubietako bide-konexioarekin lotutako bide-proposamenak. Konexio horretarako, alde batetik, Bugati parean dagoen N-I errepidearen lotunea berregituratu behar da, eta bestetik, Txikiardin lotune berria gauzatu behar da. Aurrekoari gehitu behar zaio Arzabaletan hiri-hondakin solidoen tratamendu-instalazioak ezartzeko aurreikuspenekin garapen haiek koordinatzeko beharra. Bestalde, Oria ibaiaren ibarrean planteatutako aurreikuspen guztiak, batetik, eta ingurune horretan urpean

geratzeko arriskuaren problematikari erantzuteko planteatutako lanak, bestetik, behar bezala koordinatu behar dira.

C.- Lurralde-ingurune berean planteatutako hirigintza-garapenen multzoaren tratamendu, programazio eta gauzatze koordinatuak eta integratuak. Bertan bereziki sartuko dira bi Hirigintza Esparru edo gehiagotan eragiten duten jardunak (lur-mugimenduak, azpiegiturak, eta abar).

Aurreko idatz-zatian adierazitakoa osatu behar da, hiriko lurralde-ingurune berberean planteatutako hirigintzako garapenen multzoaren behar bezalako programazio eta gauzatze koordinatu eta integratuarekin.

Ildo horretatik ere, Altza, Loiola, Martutene eta Zubieta auzoetan planteatutako garapenak dira garrantzi handieneko erreferenteak. Eta horien artean, arreta berezia eman behar zaio Hirigintza Esparru bat baino gehiagotan eragina duten jardunen multzoari.

Zehazki, Altza auzoari dagokionean, programazio global eta bateratua behar dute, beste hainbaten artean, ondoren adieraziko ditugun jardunek:

- * Esnabide, Landarro, Auditiz-Akular, eta beste hainbat esparruk osatutako multzoan egin beharreko lur-mugimenduek.
- * Landarro eta Auditiz-Akulartik igarota, Las Mercedes eta Larratxo-Txingurri lotu behar dituen konexio-errepide berriak.
- * Darieta eta Molinao lotzeko bideak, beste hainbaten artean, Auditiz-Akular eta Eskalantegi esparruetan eraginez.
- * Molinaoko ubidearen inguruan proiektatutako espazio libreek, bereziki Landarro eta Auditiz-Akular esparruetan eraginez.
- * Molinaoko ubidea eta bere inguruneak, Altza auzo osoan, bai eta bertatik kanpo ere.
- * Lurralde-multzo horretan dagozkien oinezko- eta txirrindu-sareak antolatu eta gauzatzeak.

Era berean, Loiola eta Martutene auzoetan ondoren aipatuko ditugunek behar bezalako arreta, eta programazio global eta bateratua jaso behar dute:

- * Aurretik aipatutakoarekin bat etorrira, Urumea ibaiaren eta bere ertzen tratamenduak auzo horietan.
- * Era berean, adierazitakoa kontuan hartuta, ibar osoan zehar jarraibide bateratuen arabera planteatutako garapen berrien urbanizazioaren asentatze-kota zehaztu eta gauzatzeko beharrezko jardunen programazio eta gauzatze koordinatuek.
- * Testuinguru eta gai horren inguruan, GI-131 errepidearen tratamendu bateratuak eta koordinatuak errepide hori aipatutako auzoetatik igarotzen den zati guztietan.
- * Gaur egungo trenbide-sarearen eta sare berriaren bi aldeetara dauden espazioen konexio-soluzio egokiak zehazteak.

- * Garraio publikoaren arloan egoki diren soluzioen zehaztapen eta gauzatze bateratuak, helburu horrekin erreserbatutako plataforma bat prestatzearekin lotutakoak barne hartuta, hori bai, trenbide-linea berriaren ondoriozko eraginak ebaluatu ondoren.

Ildo horretatik, linea horren ondoriozko eraginak behar bezala aztertu behar dira eta irtenbide globala eman behar zaie ADIFen aldiriko tren-zerbitzuan (gaur egun dauden gairekueetan eragiten dutenak barne hartuta).

- * Lurralde-multzo horretan dagozkien oinezko- eta txirrindu-sareak antolatu eta gauzatzeak.

Azkenik, Zubietako auzoan honako hauek justifikatzen dute gutxieneko arreta eta programazio globala:

- * Eskuzaitzeta, Arzabaleta, Bugati eta Aldatxetak osatutako multzoan egin beharreko lur-mugimenduek.
- * Eskuzaitzeta eta Arzabaleta N-I errepidearekin lotzeko bide berriak Bugatiren inguruan.
- * Zubietako hiribide berriak, N-I eta N-634 errepideak lotzen dituenak (Bugatitik Txikierdi ingurura), beste hainbaten artean, Bugati, Hipodromo eta Aldatxeta esparruetatik igarota.
- * Ezkuzaitzeta eta Hipodromoa lotzeko bide berria, Aldatxetatik igarota.
- * Lurralde-multzo horretan dagozkien oinezko- eta txirrindu-sareak antolatu eta gauzatzea.

4.- Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko plangintza eta beste hainbat proiektu lantzeko irizpide orokorrak.

A.- Garapen-plangintza idazteko irizpideak.

Irizpide horiek ondorengo taulan biltzen dira.

HIRIGINTZA ESPARRUA – AZPIESPARRUA	PROGRAMAZIOA
AL.15.1 Luzuriaga.	2 urte
AY.13 Errondo gaina II	2 urte
EG.03 Tabakalera.	2 urte
LO.01 Loiolako Lorategi Hiria.	2 urte
MA.01 Antzita.	2 urte
MA.04.1 Kirol-eremua / MA.05.1 Trinketea / MA.06 Sarrueta / MA.07 Portutxo.	2 urte
MA.08 Antondegi.	2 urte
ZU.08 Eskuzaitzeta.	2 urte
NU.02 Ulia.	2 urte
AL.02.1 Txingurri.	4 urte
AL.07.1 Oleta ibarra / AL.08.1 Larres.	4 urte
AL.08.2 Roteta Azpikoa.	4 urte

AL.11.1 Zuluaga.	4 urte
AL.12.1 Sasuategi.	4 urte
AL.14 Papin.	4 urte
AL.15.2 Luzuriaga.	4 urte
AL.15.3 Luzuriaga.	5 urte
AL.17 Esnabide.	4 urte
AL.18.1 Alfe	4 urte
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia.	4 urte
AY.04.1 Marianistak.	4 urte
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea.	4 urte
IB.22 Infernua.	4 urte
MB.03.1 Azkuene Atzealdea	4 urte
ZU.02 Aldatxeta.	4 urte
ZU.04.1 Tellerialde.	4 urte
ZU.05 Bugati.	4 urte
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	4 urte
NU.01 Mendizorrotz.	4 urte
NU.04 Oriamendi.	4 urte
AÑ.13.2 Harrobia	HAPoren indarraldia
AU.01.2 Rodil	HAPoren indarraldia
AU.01.4 Okendo Alde.	HAPoren indarraldia
AU.02.1 Ortazar.	HAPoren indarraldia
AU.05.2 S. Ignacio – H. Garate.	HAPoren indarraldia
AO.12.1 Txapaldegi Berri.	HAPoren indarraldia
IB.06.1 Renault	HAPoren indarraldia
IB.10.2 Aita Barandiaran.	HAPoren indarraldia
IN.02.1 Letaman.	HAPoren indarraldia
IN.02.2 Salestarrak.	HAPoren indarraldia
IN.03.1 Pilarreko Ama Klinika.	HAPoren indarraldia
IN.03.2 Lourdes Enea	HAPoren indarraldia
IN.07.1 Intxaurrendoko kuartela	HAPoren indarraldia
MZ.10 Basozabal	HAPoren indarraldia
NU.05 Unanue.	HAPoren indarraldia

Aurreko taulan adierazitako urteak Plan Orokorak behin betiko onartu eta indarrean sartzen den unetik hasiko dira kontatzen.

Era berean, ulertu behar da kasu bakoitzean finkatutako denboran zehar Plan Orokor hau garatzeko dagokion plangintza landu eta onartu behar dela.

B.- Sustatu beharreko beste hainbat azterlan eta proiektu.

- * Interes geologikoko eremu espezifikoak identifikatu eta mugatzeko azterlana: bi (2) urte, Plan Orokor hau onartzen denetik kontatzen hasita.

- * Zarata-mapa berria egitea eta/edo 2004an egindakoa osatzea: bi (2) urte, Plan Orokor hau onartzen denetik kontaktzen hasita.
- * Hiriko paisaiari buruzko azterlana, horren inguruko esparru interesgarriak identifikatu eta gai horretan esku hartzeko neurriak zehazteko helburuarekin egitea: sei (6) urte, Plan Orokor hau onartzen denetik kontaktzen hasita.

5.- Beste hainbat programazio-irizpide.

Orokorrean, aurreko idatz-zatietan adierazitako programazio-irizpideak, Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Esparru Naturalen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan bereziki ezarritakoarekin osatuta eta, hala badagokio, berregokituta ulertu behar dira.

Bestalde, irizpide horiek guztiak osatu eta zehaztu egin beharko dira, Plan Orokor honen proposamenak garatu eta gauzatzeko sustatu beharreko ondorengo plan, programa eta proiektuetan.

Testuinguru horretan, dagokion antolamendua zehazteko helburuarekin sustatu beharreko plan bereziek eta zatikoek, eta jardun integratuko esparruetan idatzi beharreko jardun urbanizatzaileko programek kasu bakoitzean egokitzen jotzen dituzten programazio-irizpideak zehaztuko dituzte.

Era berean, eraikitze eta obrak hasi eta amaitzeko lizentziak eskatzeko, alde batetik, kasurako Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (118. artikulua eta ondorengoak) dokumentuan horren inguruan adierazitako irizpide orokorretan, eta bestetik, aurrekoen osagarri eta/edo berregokitze gisa, Plan hau garatuz sustatu behar diren Ordenantzetan edo plangintzan finkatu daitezkeen irizpideetan ezarritakoa beteko da.

Donostia, 2010eko Ekaina.

Sin.: Laura Muguerza.

David Rebollo.



Manu Arruabarrena.



Santiago Peñalba.

Mikel Iriondo.