

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA (UJP)
HEA 28 "ETXE MAITE" JARDUKETA INTEGRATUA (ZIZURKIL HAPB)

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA (UJP)
HEA 28 "ETXE MAITE" JARDUKETA INTEGRATUA (ZIZURKIL HAPB)

ERAGILEA: UTXETA PROMOZIOAK, S.L.
ARKITEKTO ERREDAKTOREAK: José Eugenio Caro, María Silva Pérez

Hasierako onarpenerako dokumentua
2021/01/25

AURKIBIDE OROKORRA

1 DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO- MEMORIA

2 DOKUMENTUA. ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK

3 DOKUMENTUA. EDUKI TEKNIKO-URBANISTIKOAK. URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

4 DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

5 DOKUMENTUA. PLANOAK

ERANSKINA. KANPOKO URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA

- **MEMORIA**
- **PLANOAK**

1 DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO- MEMORIA

AURKIBIDEA

- 1. HIRIGINTZAKO AURREKARIAK**
- 2. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN XEDEA ETA HELBURUA**
- 3. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA FORMULATZEKO EKIMENA**
- 4. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN BEHARRAREN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA**
- 5. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA EGITEKO ESPARRU OROKORRA**
- 6. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN EREMUA**
- 7. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN EDUKI MATERIAL ETA FORMALA**
- 8. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA IZAPIDETZEA**

1. HIRIGINTZAKO AURREKARIAK

Zizurkilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2011/04/12an onartu zen behin betiko, ondoren 2014/07/29an testu bategina onartu zen eta 2014/10/20an argitaratu zen.

Jarduketa Programaren xede den eremuaren garapen xehatua zehazten duen HES 28 "Etxe Maite" eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia 2016ko abenduaren 2an onartu zen behin betiko (ekainaren 27ko GAO, 122. zk.).

Plan Bereziak "Antolaketa- eta kudeaketa-gidalerroen azterketa" 2. Dokumentuan, hizpide dugun jarduketa integratuaren programazio-irizpideak ezartzen ditu.

3. puntuak honako hau adierazten da:

3. GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

Zizurkilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra Urbanizatzeko Jarduketa Programa ezartzen du hizpide dugun eremuaren plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubide gisa.

Era berean, Plan Orokorra indarrean sartzen denetik zenbatzen hasita, Urbanizatzeko Jarduketa Programa aurkezteko 5 urteko epea ezartzen da.

Hiri-lurzoru finkatugabearen egindako jarduketa integratua denez, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen aldi berean edo ondoren izapidetuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikulua ezartzen duen bezala.

3.1. Hirigintza kudeatzeko eta egikaritzeko baldintza juridikoak.

3.1.1. Kudeaketa eta gauzatze baldintza orokorrak.

Proiektatutako hirigintza-plangintza kudeatzeko eta gauzatzeko, Plan Berezi honek, eremu osoa hartzen duen, egikaritze-unitate bakarra definitzen eta mugatzen du.

Egikaritze-unitatea garatzeko, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) bat onartuko da, egikaritze-epeak eta jarduketa-sistema zehaztuko dituena.

Arau partikular hauen zati grafikoan adierazitako 300 m²-ko lurzati eraikigarria Kargarik gabe lagako da ekipamendu komunitarioarako.

Era berean, erabilera eta jabari publikorako lagako dira antolamendu xehatuan xede horretarako erabiltzen diren lurzorua.

Oro har, egikaritze-unitatean proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako baldintzak bete beharko dira, eta, zehazkiago, Urbanizatzeko Jarduketa Programa eta dagokion Birpartzelazio Proiektua onartu beharko dira, bai eta izaera orokorreko araudia bete ere.

Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 40. artikulua ezartzen duen bezala, urbanizazio-eta eraikuntza-obra aldi berean egin ahal izango dira.

6. PLANGINTZA GAUZATZEKO EPEAK

2/2006 Legeak programei, hiri-lurzoru finkatugabearen, integratutako jarduketak faseka arautzeko eta antolatzeke ahalmena ematen die, Eremu integratu honen kasuan esaterako.

2/2006 Legeak, 154. artikuluan, UJParengan ezartzen du eremuaren ekitatezko banaketa eta urbanizatzeko epeak finkatzeko betebeharra.

Aipatutako Plan Berezi horretan jasotzen da beharrezkoa dela HEA 28an ("Etxe Maite") zehaztutako eremutik kanpoko eremu bat urbanizatzea, GI-3281 errepedearen trazadura pixka bat aldatzeko, haren trazadura Mendigain parkeko lur publikora mugituz eta, horrela, lur gaineko aparkaleku batzuk gehituz.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) honen hasierako dokumentu bat aurkeztu zitzaion udal-zerbitzu teknikoei 2017ko irailean, eta hauek oniritzia eman zuten. Ondoren, izapidetzea eten egin zen sustatzaileak eskatuta, enpresa hornitzaileak proposatutako hornidura elektrikoa behar bezala ebazteko zailtasuna dela eta.

Hirigintza-garapenaren jarraipen gisa, zegoen eraikina eraitsi da 2019ko otsailean, dagokion udal-lizentzia eman ondoren.

2. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN (UJP) XEDEA ETA HELBURUA

Dokumentu honen helburua HEA 28 "Etxe Maite" jarduketa-eremu integratua garatu eta egikartzeko oinarriak finkatzea da, eta, horretarako, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 152. artikuluko eta hurrengoetako zehaztapenak jasotzen ditu, besteak beste.

Urbanizatzeko jarduketa-programa hau, 2016ko abenduaren 2an behin betiko onartu zen eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritako zehaztapenetatik abiatzen da.

3. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA FORMULATZEKO EKIMENA

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau **UTXETA PROMOZIOAK, S.L.** (IFK: B-75137810) merkataritza-sozietatearen ekimenez idatzi da.

José Eugenio Caro, NAN:15.993.835A eta EHAEOKo 309664 elkargokide zenbakidun eta María Silva Pérez, NAN:44.161594F eta EHAEOKo 419796 elkargokide zenbakidun arkitektoek idatzi dute.

4. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN BEHARRAREN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

HEA 28 "Etxe Maite" Eremu Integratuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia; plan hori gauzatzeko, lehenik eta behin, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa baten bidez programatzea eskatzen du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikulua ezartzen duen bezala. Artikulu horrek tresna hau (UJP) izapidetzea eskatzen du, hiri-lurzoruan integratutako jardueren garapena eta exekuzioa arautu eta antolatzeko.

Beraz, programa hau izapidetzeko beharrak, alde batetik, aplikatu beharreko plangintzan jasotako aurreikuspenei erantzuten die, eta, bestetik, hirigintzako legediaren eta araudiaren eskakizunei.

5. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA EGITEKO ESPARRU OROKORRA

Erreferentziazko lege- esparrua

Urbanizatzeko Jarduketa-Programa hau lege-esparruaren barruan egiten da, eta, funtsean, eta besteak beste, honako lege-xedapen hauek osatzen dute:

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden xedapenak:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa.
- 105/2008 Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.
- 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa, 2/2006 Legea garatzeko sustatua.

Estatuko administrazioak onartutako xedapena:

- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina, LHBLTB, 2015eko urriaren 30eko 7/2015 Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Errege Dekretua).
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legea Baliospenen Erregelamendua onartzen duena.

Dokumentu hau 2016ko abenduaren 2an behin betiko onartutako HEA 28 "Etxe Maite" eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritako zehaztapenetatik abiatzen da (ekainaren 27ko GAO, 122. zk.).

6. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN EREMUA

Urbanizatzeko Jarduketa Programak HEA 28 "Etxe Maite" Eremu Integratua hartzen du, eremu horretako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak definitzen du.

Eremuaren altxaera topografiko zehatza egin da, eta eremuaren azalera pixka bat aldatu da; hori behar bezala islatzen da **Urbanizatzeko Jarduketa Programaren 5. Dokumentuko Planoak** ataleko **02. "Mugaketa" Jarduketa eremua planoan**.

Gainera, aipatutako HAPB-n jasotzen den bezala, beharrezkoa izango da HEA 28 "Etxe Maite"-tik kanpoko eremu bat urbanizatzea.

Lur gaineko aparkaleku batzuk egin ahal izateko, GI-3281 errepidearen trazadura zertxobait aldatu behar da, trazadura Mendigain parkeko lur publikorantz mugituz. Soluzio hau zehatzago deskribatzen da **"Kanpoko urbanizazioaren aurreproiektua. GI-3281 errepidearen trazaduraren aldaketa puntuala Zizurkilgo hiriguneko sarbidean. HEA 28 "ETXE MAITE"-tik kanpoko eremua" Eranskinean**.

Jarduketa-eremu ezberdinen kokapen eta azalerak lehen aipatutako 02 planoan jasotzen dira.

7. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN EDUKI MATERIAL ETA FORMALA

Aipatutako aurrekarietatik abiatuta, eta 2/2006 Legearen 152. artikuluan jasotako aurreikuspenarekin bat etoriz, programa honek honako puntu hauek jasotzen eta arautzen ditu:

- Jarduketa pribatuko araubidea eta jarduketa-sistema zehaztea
- Xedea osatzen duten egikaritze-unitateak mugatzea edo indarrean dagoen plangintzan daudenak aldatzea.
- Ekitatezko banaketa proposamena aurkezteko epeak zehaztea.
- Urbanizazio-obra egiteko faseak eta epeak zehaztea, jarduketa osatzen duten faseak garatzeko obren egutegia eta ondoriozko orubeak eraikitze epeak adieraziz.
- Udalari doan lagatzeko lursailak kokatzeko proposamena, urbanizazio-kargarik eta erkidegoak antolamenduak sortutako gainbalioetan parte hartzeko bestelako kargarik gabe.
- Ordezko bizitokia emateko programa, hala badagokio.
- Urbanizazio-obra eta lursailak lagatzeko epeak.

Eduki hori honako dokumentu hauetan formalizatzen da:

- 1 DOKUMENTUA: Justifikazio memoria
- 2 DOKUMENTUA: Zehaztapen juridiko-urbanistikoak
- 3 DOKUMENTUA: Eduki tekniko-urbanistikoa. Urbanizazio aurreproiektua
- 4 DOKUMENTUA: Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa
- 5 DOKUMENTUA: Planoak

ERANSKINA: Kanpoko urbanizazioaren aurreproiektua. GI-3281 errepidearen trazaduraren aldaketa puntuala Zizurkilgo hiriguneko sarbidean. HEA 28 "Etxe Maite"-tik kanpoko eremua

8. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA IZAPIDETZEA

Urbanizatzeko jarduketa-programaren izapidetzea programa horietarako ezarritakoaren arabera izapidetuko da, Euskadiko Lurzuari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 156. artikuluan eta hurrengoetan jasotzen den bezala.

Nolanahi ere, erantsitako kanpoko urbanizazioa (GI-3281-ren aldaketa puntuala) aurreproiektua, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuari bidaliko zaio, sail horrek 2016ko irailaren 28an idatzitako txostenean eskatu bezala.

2 DOKUMENTUA. ZEHAZTAPEN JURIDIKO- URBANISTIKOAK

AURKIBIDEA

- 1. SARRERA.**
- 2. JARDUTEKO ARAUBIDEA ETA SISTEMA.**
- 3. EREMUAREN MUGAKETA.**
- 4. EKITATEZKO BANAKETA PROPOSAMENERAKO EPEAK.**
- 5. OBRAK ETA LURSAILAK URBANIZATZEKO ETA LAGATZEKO EPEAK**
- 6. UDALARI LAGA BEHARREKO LURSAILAK KOKATZEKO PROPOSAMENA, ANTOLAMENDUAK SORTUTAKO GAINBALIOEN KONTZEPTUAN.**
- 7. PARTZELA PLANOA ETA TITULARREN ZERRENDA.**

1. SARRERA.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 154. artikulua arabera, urbanizatzeko jarduketa-programek honako alderdi hauek arautu behar dituzte:

- a) Jarduketa publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.
- b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzako aldaketa.
- c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.
- d) Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
- e) Udalari doan laga beharreko lusailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatzeko-gasturik eta bestelako kargarik gabe laga behar dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
- f) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

2. JARDUTEKO ARAUBIDEA ETA SISTEMA.

Aprobetxamendua sortzen duten lurzoruen jabea bakarra denez, egikaritze-unitatea hitzarmen-sistemaren bidez garatuko da, hau da, jarduketa pribatuko araubide baten bidez, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan jasotako aurreikuspenen arabera.

3. EREMUAREN MUGAKETA.

Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honen xede den eremua HEA 28 "Etxe Maite" jarduketa integratu osoak osatzen du. Azalera **2.233 m²**-koa da, eta Zizurkilgo HEA 28 "Etxe Maite" jarduketa Integratuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziak definitzen du.

Gainera, aipatutako HAPB horretan jasotzen denez, beharrezkoa izango da HEA 28 "Etxe Maite"-tik kanpoko eremu bat urbanizatzea.

Lur gaineko aparkaleku batzuk egin ahal izateko, GI-3281 errepidearen trazadura zertxobait aldatu behar da, trazadura Mendigain parkeko lur publikorantz mugituz. Eragindako azalera **460m²**-koa da. Soluzio hori zehatzago deskribatzen da **"Kanpoko urbanizazioaren aurreproiektua. GI-3281 errepidearen trazaduraren aldaketa puntuala Zizurkilgo hiriguneko**

sarbidean. HEA 28 "ETXE MAITE"-tik kanpoko eremua" Eranskinean eta 05 izendatutako planoetan.

Jarduketa-eremu ezberdinen kokapena eta azalera **Urbanizatzeko Jarduketa Programako 5. Dokumentua. Planoak-eko 01 plano "Mugaketa. Jarduketa Eremua"**

4. EKITATEZKO BANAKETA PROPOSAMENERAKO EPEAK.

Eremu hori garatzeko, gehienez ere lau urteko epea aurreikusten da, dagokion Urbanizazio-Proiektua behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.

Aldi horretan, HEA 28 "Etxe Maite", urbanizatu egingo da, barnean hartuta eraikina eraistea (2019ko otsailean udal-lizentziapean egindakoa) eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egingo dira:

_ Adostasun-Hitzarmena aurkeztea, gehienez hilabeteko epean aurkeztea, Urbanizatzeko Jarduketa Programa behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.

_ Birpartzelazio-proiektua Zizurkilgo Udalean aurkeztu beharko da, 6 hilabeteko epean, lehen aipatutako Adostasun-Hitzarmena sinatzen denetik aurrera.

_ Urbanizazio Proiektua, eremuko urbanizazio-obra guztiak barne hartzen dituen, Zizurkilgo Udalean aurkeztu beharko da, urtebeteko epean, Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau behin betiko onartzen denetik kontaktzen hasita, Birpartzelazio Proiektua aurkeztu aurretik edo aldi berean.

Urbanizazio-proiektu horrekin batera, kanpoko urbanizazio-proiektua aurkeztuko da (GI 3281ren aldaketa puntuala), eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuari bidali beharko zaio.

5. OBRAK ETA LURSAILAK URBANIZATZEKO ETA LAGATZEKO EPEAK.

Urbanizazio Proiektua egin eta Udalean aurkezteari dagokionez, haren garapena kontuan hartuko du, urbanizazioaren eta eraikuntzaren arteko koordinazioa ziurtatuz, hura gauzatzea bideragarria izan dadin.

Bi urteko epea aurreikusten da (24 hilabete), Urbanizazio Proiektua behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita, ingurua urbanizatzeari ekingo zaio; hau da, kalea, espaloiak, aparkalekuak, berdeguneak eta abar urbanizatzeari, **Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren 5. Dokumentuko Planoak-eko "Urbanizazio Aurreproiektua"-ko 03.1 eta 03.2 planoetan** zehaztutakoaren arabera.

Eraikuntza-obra osorik egikaritzeko epea bi urtetan finkatzen da, eremuaren urbanizazioa guztiz egikaritzen denetik hasita, eraikuntza-obra eta urbanizazio-obra aldi berean egiteko aukera alde batera utzi gabe.

Zuzkidura-espazioen titulartasuna Administrazioari lagako zaio egikaritze-unitatea birpartzelatzeko proiektua behin betiko onartzen denean, 2/2006 Legearen 45.1.a) artikuluan ezarritakoaren arabera.

Lokalizazio-proposamena loteslea da, eta bat dator Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarritako eta HEA 28 "Etxe Maite" jarduketa Integratuari atxikitako zuzkidurekin.

Urbanizazio-obrei dagokienez, atal honetan ezarritako epeetan amaitu beharko dira eta harrera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera izapidetuko da.

Beharrezkoa izanez gero, lurzorua kalitateari buruzko adierazpena lortu beharko da, legez aurreikusitako moduan.

6. UDALARI LAGA BEHARREKO LURSAILAK KOKATZEKO PROPOSAMENA, ANTOLAMENDUAK SORTUTAKO GAINBALIOEN KONTZEPTUAN.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua arabera, Zizurkilgo Udalak egikaritze-eremuko hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 15i dagokion lurzorua esleitzeko eskubidea du, modu haztatuan, urbanizazio-kargarik gabe.

Esleipen horren balioa komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen parte-hartzearen kontzeptuan ezartzen da, eta eremuaren garapenean gauzatuko da, onartu beharreko Birpartzelazio Proiektuan aurreikusitako baldintzetan.

Hala ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua 5. paragrafoaren arabera, dagokion hirigintza-aprobetxamenduaren % 15 ordaintzeko, eremuan ez da Zizurkilgo Udalarik esleitu ahal zaion lurzati independentea lortzen; beraz, dagokion zenbatekoaren ordez, ateratzen den zenbatekoa eskudirutan ordaindu ahal izango da. Zenbateko hori 71.805,00 eurotan kalkulatu da HEA 28 "Etxe Maite"-ko HAPB horretan. Zenbateko hori dokumentu honetan ere jasota dago, **4. dokumentuan. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.**

Birpartzelazio-proiektuak zehaztuko eta kuantifikatuko du, garatu beharreko eremuari dagokion, Zizurkilgo Udalaren alde legez ezarritako lagapena. Behin kuantifikatuta, dagokion likidazioa egingo da.

7. PARTZELA PLANOA ETA TITULARREN ZERRENDA.

Eragindakoei buruzko dokumentazioa erantsi da, partzela plano eta titularren zerrenda barne, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 155. artikuluan xedatutakoa betetzeko.

Garapen honen xede den eremuko lurzoru osoaren jabetza, ondorengoarena da:
KUTXETA PROMOZIOAK S.L.
IFK. B-75137810

Los datos recogidos en el catastro urbano de Gipuzkoa son:

Partzela-plano hori. **5. Dokumentua. Urbanizatzeko Jarduketa Programaren planoak-eko 04 plano "Partzela-planoa. Titularren zerrenda "** planoan islatutakoa da.

Hauek dira Gipuzkoako hiri-katastroan jasotako datuak:

- **Erref. Katastrala: 7583035 eta finka 3098035 K**

Tolosako 1. Jabetza Erregistroan jasota dauden finkaren erregistro-datuak honako hauek dira:

- **Liburukia: 570**
- **Liburua: 17 de Zizurkil**
- **Folia: 18**
- **Finka: 478**
- **IDUFIR: 20005000795141**

3 DOKUMENTUA. EDUKI TEKNIKO-URBANISTIKOA

AURKIBIDEA

- 1. SARRERA.**
- 2. URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA.**
- 3. URBANIZAZIOAREN BEREZKO HORNIDURA-ZERBITZUAK EMATEKO ERABILGARRI DAUDEN BALIABIDEAK.**
- 4. URAK HUSTEKO SAREAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK.**
- 5. AURREIKUSITAKO BIDE SAREAREN GAITASUNA, IBILGAILUEN APARKALEKUAK BARNE.**
- 6. URBANIZAZIOARI DAGOZKION GAINERAKO ZERBITZUAK EZARTZEARI BURUZKO AURREIKUSPENAK.**
- 7. URAK BANATZEKO SAREAREN EZAUGARRIAK.**
- 8. JARDUKETEN URBANIZAZIOA AZPIEGITURA-SAREEKIN, KOMUNIKAZIOEKIN ETA GAINERAKO ZERBITZUEKIN BEHAR BEZELA LOTZEA ETA INTEGRATZEA.**
- 9. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAN AURREIKUSITAKO ZERBITZUA EMATEKO BEHARREZKOA DEN AZPIEGITURA ETA ZUZKIDURA PUBLIKO GEHIGARRIA.**
- 10. OBRA NAGUSIEI ETA EGIN BEHARREKO URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ELEMENTUEI DAGOZKIEN KALITATE MEMORIA.**

1. SARRERA

2/2006 Legearen 153. artikulua ezartzen du Urbanizatzeko Jarduketa Programak, gutxienez, urbanizazio-obra hauek definitu behar dituela, gutxi gorabeherako kostua zehaztuz:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoei dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebistasaiok garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

2. URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Lege-testu beraren 155. artikulua dioenez, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren dokumentazioan urbanizazio-aurreproiektu bat sartuko da.

Programa honetan bi alderdi horiek betetzen dira, eta jarraian zehazten diren puntuetan 152. artikuluan zehaztutako urbanizazio-obrak sartzen dira, araudi honetako eskakizunak betetzeko.

HAPOn aurreikusten da hirigunearen saihezbidea eginda egon daitekeela, GI-3281 errepidearen egungo trazadura oinezkoentzat jartzeko aukerarekin. Nolanahi ere, gaur egun errepide horrek bere funtzionaltasunari eutsi behar dio, eta, beraz, HAPOk adierazten duen kalifikazio xehatua zuzendu behar da.

Urbanizazio-obrak Udalak berariaz eskatutakora mugatzen dira funtsean, eta GI-3281 errepidearen trazadura pixka bat aldatzea planteatzen da, haren trazadura Mendigain parkeko lur publikorantz mugituz.

Errepide horren trazadura aldatzeko obra horiek, nolanahi ere, Gipuzkoako Foru Aldundiaren irizpideen arabera egingo dira.

Beraz, GI-3281 errepidea Mendigain parkeko lur publikoetarantz mugitzeagatik sortutako urbanizazio-obrak egingo dira, baita eremuaren mugetatik kanpo ere, aparkaleku publikoak gaitzeko eta ibilgailuen trafikoaren abiadura murrizteko neurriak hartzeko. Abiadura murrizteko,

bide eta aparkalekuen kokaera "lotutako bihurguneak" sortuz diseinatuko da eta galtzadan "irtenguneak" jarriko dira.

Estatuko Errepide Sareko errepideetan abiadura-murriztaileak eta zeharkako alerta-bandak instalatzeko jarraibide teknikoa onartzen duen irailaren 23ko FOM/3053/2008 AGINDUAREN gomendioei jarraituz diseinatu eta gauzatuko dira internegune horiek.

Neurri horiek osatzeko, oinezkoentzako lotura egingo da espaloi berriaren eta Mendigain parkearen artean, eta bidea zeharkatuko da hirigunetik hurbil dagoen abiapuntuan.

Horretarako, Mendigain parkean eustormak sortzen dira, ahalik eta altuera txikiena izango dutenak, paisaia ahalik eta eragin txikiena izateko.

Soluzio hori diseinatu da Mendigain parkean gaur egun dagoen pasealekuari ez eragiteko.

Era berean, eraikuntzak hartzen ez duen espazio libreko gainerako lurzorua zolatzeko obrak egingo dira (espaloiak, aparkalekuak, etab.).

Goiko bidearen sekzioan, 2,50 m-ko zabalera duen espaloi bat eta 2,50 m-ko zabalera duen aparkaleku publikoko banda bat sartzen dira, euri-urak biltzeko areka barne. Errodadura-erreiaren zabalera erabilgarria 4,50 m-koa da, eta Mendigain parkea mugatzen duen horma berriarekiko 0,50 m-ko tartea errespetatu beharko da, **5. Dokumentua. Urbanizatzeko Jarduketa Programaren planoak-eko 03.2 Eranskina "Urbanizazio-aurreproiektua. Zeharkako sekzioak"** planoan jasotzen den bezala.

Lursailaren orografiak teknikoki ahalbidetzen duen heinean, bizitegi-partzelaren alboko euste-hormak eta itxitura-horma trinkoak planteatzen dira.

Eremua garatzeko beharrezkoak diren azpiegitura eta zerbitzu-sareek osatzen dituzte urbanizazio-obrak. Urbanizazio-obrek zuzkidura-lurzatirako zerbitzu guztien hargune independenteak izango dituzte.

3. URBANIZAZIOAREN BEREZKO HORNIDURA-ZERBITZUAK EMATEKO ERABILGARRI DAUDEN BALIABIDEAK

Zerbitzu publikoen sareen egungo egoerari buruzko oinarriko informazioa Udaleko Zerbitzu Teknikoek eman dute ur-hornidurari eta saneamenduari dagokienez; gainerako informazioa, berriz, enpresa hornitzaileei eskatu zaie (Telefónica, Euskaltel, Naturgas, Iberdrola), **Urbanizatzeoko Jarduketa-Programako 5. Dokumentua Planoak-eko 04 "Azpiegitura Sareak"** planoetan islatzen denaren arabera.

Dokumentu honetako azpiegitura-planoek enpresa hornitzaileekin adostutako, eta jarduerak planteatutako beharrei erantzuten dieten konponbideak islatzen dituzte.

- Uren hornidura eta hustuketa. Udalarentzat bi azpiegiturak kudeatzen dituen Gipuzkoako Urak enpresarekin bilera eskatu zen. Bilera obran bertan egin zen, eta UJP honetan proposatutako irtenbidea zehaztu zen. Urbanizazio Proiekturako, enpresa horri bere adostasuna egiaztatzen duen agiri bat eskatuko zaio.
- Energia elektrikoaren hornidura. Udalarekin eta udalerriko beste eremu bat sustatzen duenarekin batera irtenbide bat proposatu da, beste transformazio-zentro bat ezartzeko beharri irtenbidea emateko. Irtenbide hori enpresa hornitzailearekin konpontzeko eta adosteko bidean dago. Udalaren eta eragindako sustapenaren artean adostutako irtenbidea jasotzen da gure proposamenean.

Gai honetan, adierazi behar da transformazio-zentro berri honen instalaziotik sortutako gastuak zati berdinetan ordainduko direla Udalaren eta inplikaturako bi jabe partikularren artean, aldean arteko akordioaren arabera.
- Telefonia eta telekomunikazioak. IP.21 S.L. enpresako Gorka Leal telekomunikazioetako ingeniariak kontsulta bat egin zion enpresa hornitzaileari (7684862 proiektua), udalerrian azpiegitura baitu, eta hark proposatu zion irtenbidea aurkezten da.

4. URAK HUSTEKO SAREAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK.

Ur beltzak husteko sarea lehendik dagoen udal-sarera konektatuko da, eraikuntzaren garapenera egokitutako diametroa duen kolektorearekin.

Ur beltzak eta euri-urak husteko sareak Udalarekin bat etorri diseinatuko dira, sistema bereizle baten bidez.

Gaur egun, bilketa-sistema unitario bat dago ipar-mendebaldeko sarbidetik.

5. AURREIKUSITAKO BIDE SAREAREN GAITASUNA, IBILGAILUEN APARKALEKUAK BARNE.

Aurreko puntuetan adierazi den bezala, GI-3281 errepidearen trazadura zertxobait aldatu da, eta Mendigain parkeko lursail publikorantz mugitu da, bidearen zabalera 4,50 metrokoa izanik.

Era berean, zoladuran aldaketa puntualak egitea planteatzen da, hirigunera sartu aurreko zirkulazioa moteltzeko.

Lur gaineko aparkalekuak espaloien eta oinezkoentzako eremuen barruan kokatuko dira, eta urbanizazio-proiektuan behar bezala definituko dira.

Etxebizitza berrietarako sarbidea emateko beharrezkoak diren zirkulazioak zuzenean egiten dira ipar-mendebalderako orientazioa duen bidetik etxebizitza bakoitzera.

6. URBANIZAZIOARI DAGOZKION GAINERAKO ZERBITZUAK EZARTZEARI BURUZKO AURREIKUSPENAK.

Energia elektrikoaren sareari dagokionez, lehendik dagoen sarea handitu behar da, proiektatutako eraikuntzari zerbitzua emateko. Lurzatiatik gertu Transformazio-zentro berri bat eta sarea "Hernandorena" izeneko transformazio-zentroraino luzapen berri bat instalatuko dira. Udalaren, udalerriko beste eremu baten sustatzailearen eta Utxeta Promozioak-en artean adostutako irtenbide bateratu hau enpresa hornitzailearekin konpontzeko eta adosteko bidean dago. Udalaren eta eragindako sustapenen artean adostutako irtenbidea jasotzen da gure proposamenean.

Hiriko argiztapena diseinatzeko, argi-azterketa bat eta dagokion proiektu elektrikoa egingo dira, Udalarekin adostuta.

Telefonia eta telekomunikazio-sareei dagokienez, eraikinei beharrezko instalazio eta kanalizazio guztiak emateko beharrezkoak diren obrak zehaztuko ditu urbanizazio-proiektuak.

7. URAK BANATZEKO SAREAREN EZAUGARRIAK.

Edateko ura banatzeko sarearen diseinuak egungo sareen zerbitzu-mailari eusteko eta kontsumo-aurreikuspenak hornitzeko beharri erantzungo dio.

Eragiketa horretan, ureztatze-ahok sartuko dira, kopurua eta antolamendua Udalarekin adostuta.

8. URBANIZAZIOA AZPIEGITURA-SAREEKIN, KOMUNIKAZIOEKIN ETA GAINERAKO ZERBITZUEKIN BEHAR BEZELA LOTZEA ETA INTEGRATZEA.

Azpiegitura-sare nagusiak gaur egungoekin lotuko dira, eta, horretarako, behar diren urbanizazio-obra osagarriak egingo dira, behar bezala integratuko direla bermatzeko.

Era berean, dagozkion urbanizazio-obra osagarriak egingo dira, dauden bideekin lotura zuzena bermatzeko.

9. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAN AURREIKUSITAKO ZERBITZUA EMATEKO BEHARREZKOA DEN AZPIEGITURA ETA ZUZKIDURA PUBLIKO GEHIGARRIA.

Urbanizazio-obren barruan, lurzati honi aurreikusitako zerbitzua emateko beharrezkoa den azpiegitura eta zuzkidura publikoen gehigarria egingo da.

10. OBRA NAGUSIEI ETA EGIN BEHARREKO URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ELEMENTUEI DAGOKIEN KALITATE MEMORIA

Urbanizazio-obren kalitateak, ezaugarriak, kokatzeko modua eta kokapen zehatzaren deskribapen grafikoa urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira. Dokumentazio grafikoan, neurketetan, aurrekontuan edo baldintza-agirian, eta, betiere, udaleko zerbitzu teknikoek ezarri ohi dituzten irizpide eta kalitateekin bat etorrituz.

Hona hemen kapitulu ezberdinen ezaugarri nagusien laburpena:

1.- Aurretiko lanak eta lurraren egokitzapena.

Urbanizazio Proiektuan jasotako urbanizazio-obrak burutu aurretik, honako hauek egin beharko dira:

- Lehendik dauden bideetako aglomeratuak kentzea
- Lehendik dauden bideen eta espaloien gainazaleko tratamenduak eraistea
- Zuhaitzak, heskaiak eta tokoiak kentzea
- Instalazioen aireko lineak kentzea

Urbanizazio-lanak egiteko, urbanizazio-lan gehienak osatuko dituzten, lur-mugimendu txikiak eta ezponda naturalak egin beharko dira, bai eta euste-hormak ere. Ondoren, xehetasunezko lanak egingo dira, hala nola urbanizazioa bera.

Lur-mugimenduek lur-bolumen bat eragingo dute, eta berriro erabiliko da espazio libreak birezpondatzeko, bai eta hondeaketetako betelanetarako eta beste batzuetarako ere, materiala berrerabiliz, hondakinak eta horien kudeaketa murriztuz.

Lur-mugimenduak eta lur-berdinketak egin ondoren, bideak eta oinezkoentzako gunek zolatuko dira.

2.- Zoruak eta zoladurak.

Zoruak hondeatu ondoren, antolamendu berrian aurreikusitako bideen oinarri-azpiak egingo dira, bai ibilgailuentzat bai oinezkoentzat, beharrezkoa bada, eta horien gainean jarriko dira zoladurak.

Bide-zoruak gauzatzeko, jarraian deskribatzen diren lanak egin beharko dira, Urbanizazio Proiektuan adierazitakora egokituz:

2.1.- Ibilgailu galtzada

- Zabalgune profilatua eta trinkotua.
- Oinarri granularra.
- Nahasketa bituminosozko tarteko geruza, indarrean dagoen araudiaren arabera.
- Asfaltozko errodadura-geruza, indarrean dagoen araudiaren arabera.

2.2.- Espaloi eta erdioinezko pasealekuak:

- Ureztatze, trinkotze eta profilatze bidez prestatutako zabalgunea.
- Oinarri granularra.
- Hormigoi armatuzko 15 cm-ko oinarria.
- Akabera, Udalak zehaztutako ezaugarriak dituzten baldosekin (oinezkoentzako pasealekuaren eraberritzearen kasuan, hau egungoaren antzeko akabera asfaltikoaz ordezkatu ahal izango da).

Zeharkako sekzioak erdiko akordio parabolikoa izango du, eta gutxienez % 1eko malda muturretara; arekaren azken eremua % 2koa izango da, eta espaloiak 15x25 cm-ko granitozko zintarriz errematatua. Espaloiaren eta oinezkoentzako pasealekuen zeharkako sekzioak % 1eko gutxieneko malda izango du ibilgailuentzako galtzadarantz.

3.-Hiri-instalazioen memoria.

Hiri-instalazioen kapituluan zehaztu beharreko kalitateak Urbanizazio-Proiektuan islatuko dira, eta enpresa hornitzaileek edo emakidadunek adierazitakoak izango dira. Adibide gisa, honako kalitate hauek planteatzen dira, urbanizazio-proiektuan behar bezala justifikatuko direnak:

- Urak hustea. Euri-uren zein ur beltzen trazadura osoan, PVCzko hodia jarriko da, betiere enpresa hornitzailearekin adostuta.
- Ur-hornidura. Dentsitate handiko polietilenoazko hodia jarriko da, betiere enpresa hornitzailearekin adostuta.
- Energia elektrikoaren hornidura. Enpresa hornitzaileak adierazitako materialak eta sekzioak jarriko dira.
- Argiteri publikoa. Lurpeko banaketan eta instalazioetan udal-zerbitzuekin adostutako materialak eta sekzioak jarriko dira. Argiztapen-elementuei dagokienez, udal-zerbitzuekin konpondu eta adostuko dira.
- Telefonía eta telekomunikazioak. Dagokion proiektuan adierazitako materialak eta sekzioak jarriko dira, enpresa hornitzailearekin adostuta.

4.- Lorezaintzaren, altzarien eta seinaleztapenaren memoria.

4.1 Lorezaintza.

Esku-hartzearen tamaina txikia dela eta, lorezaintza honako hauek osatuko dute: antolamendu berriaren ondoriozko berdeguneetan soropila landatzea, urbanizazio-proiektuan zehaztutako zuhaitzak jartzea eta beste eremu batzuetan eragindako zuhaitzak birjartzea. Zehazki, 7 zuhaitz berri landatuko dira eta Udalarekin adostuko dira espeziea, kokapena eta gainerako gaiak.

Lorzaintza egiteko beharrezkoa izango da, landare-barietateak birlandatzea eta beharrezko lan osagarriak egitea, hala nola:

- Bitarteko mekanikoekin putzuak eta zangak hondeatzea mota guztietako lurretan.
- Landare-lur hautatuarekin egindako betelanak.
- Soropil iraunkorra eratzea, hazi bereziak nahastuta; baita lur zulatzea eta prestatzea, landare-lurra zabaltzea eta nibelatzea, fintzea, ereitea ere.
- Zuhaitzen landaketa, landare-lurrezko betelanaz, ongarrien horniduraz, 5 x 5 200 zm-ko pinu-zuraren tutorez egingo da, baita kontserbatu eta ureztatu egingo da ere. Aurreikusitako zuhaitzia udal-zerbitzuekin adostuko da, eremuko udalerraren gainerakoaren antzekoa izan dadin.
- Belarra landatzeko, dagokion eremuan zokorrak hautsi eta birrindu egingo da, eta jarduketa-eremua garbituko da. Gutxienez 100m²-ko 2,5 kg zopizar hazi ongarritu eta landatuko dira.

4.2 Hiri-altzariak

Hiri-altzariak urbanizazioa osatzen duten eta sareen edo lorezaintzaren kapituluetan sartzen ez diren elementuek osatuko dute. Hiri-altzariak egiteko ondoren deskribatzen diren lanak, bai eta elementuak muntatu edo eraikitzea eskatzen dute:

Paperontziak: berdegune, oinezkoentzako gunee eta interes publiko eta sozialeko zerbitzugune guztietan, Udalak zehaztutako paperontzi modeloak jarriko dira, 250m².ko oinezko azalera erabilgarriko bat.

Zuhaitz-txorko: oinezkoentzako plaza eta pasealekuetan Udalak zehaztutako modeloetako txorkoak jarriko dira, irisgarritasun-araudia betez.

4.3 Bide-seinaleak

Bideetan kokatutako seinaleztapen-elementuek osatuko dute bide-seinaleztapena; zirkulazioko seinale bertikalei zein galtzadako pintadei (seinale horizontalak) buruzkoak izango dira, semaforo-sareko seinaleak alde batera utziz. Seinaleztapen hori Udalarekin adostutako da.

Bide-seinaleak egiteko, beharrezkoa izango da jarraian deskribatzen diren lanak egin eta elementuak muntatu edo eraikitzea ere:

- Trafiko seinaleak
- Galtzadan eta aparkalekuetan beharrezko linea pintatzea eta seinaleak jartzea.

- Zebra-bidea 50 cm-ko zabalerako-lerroekin eta 50 cm-ko baoekin margotzea, seinaleztapen horizontalean, pintura akrilikoarekin; baita zuinketak egitea, zoladura aldez aurretik garbitzea eta zintarriak jartzea ere.
- Irlatxoak pintatzea gurutze eta lotuneen seinaleztapen horizontalean, pintura akrilikoarekin; baita zuinketak egitea, zoladura aldez aurretik garbitzea eta zintarriak jartzea ere.

4 DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

AURKIBIDEA

- 1. GALDAGARRITASUNA ETA EDUKIA.**
- 2. PROIEKTATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN KOSTU EKONOMIKOAREN KALKULUA.**
- 3. LURZORUAREN ERAGIN-BALIOA, URBANIZAZIOA KENDUTA.**
- 4. HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN KALKULUA.**

1. GALDAGARRITASUNA ETA EDUKIA.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 155. artikulua xedatzen du bideragarritasun-azterketak urbanizatzeko jarduketa-programaren zehaztapenetako bat eta dokumentuetako bat izan behar duela.

Azterlan honek urbanizazio-obren eta zerbitzuak ezartzearen kostua ebaluatu behar du, aipatutako Legearen zehaztapenekin bat etorriz. UJP honetan, proposatutako antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa eta finantzarioa adierazten duten datuak eta kalkuluak jasotzen dira.

Hala ere, hemen jasotako datuak garatu eta zehaztu egin beharko dira, besteak beste, urbanizazio-proiektua eta birpartzelazio-proiektua sustatu beharreko proiektu espezifikoetan.

2. PROIEKTATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN KOSTU EKONOMIKOAREN KALKULUA

Eraikuntzako gastuak edo kostuak

ERABILERA	m2 SABAI	PSP/m2 (€/m2)	GUZTIRA (€)
Etxebizitza librea	880	750	660.000
Garajeak	440	300	132.000
Trastelekuak	-	-	-

EREMU KANPOKO URBANIZAZIOA	80.000
URBANIZAZIOA	125.000
ORDAINSARIAK	79.200
LIZENTZIAK ETA TASAK	39.600
BERRESKURATU EZIN DIREN ZERGAK	52.272
PRIMAK ETA ASEGURUAK	23.760
KALTE-ORDAINAK (dauden eta eraitsi beharreko eraikinen balio ekonomikoa)	257.000
ADMINISTRAZIOKO GASTUAK	31.680
FINANTZA-GASTUAK	39.600
BESTELAKOAK	11.880
GASTUAK GUZTIRA	1.531.992

Diru-sarrerak edo merkatuko balioa

ERABILERA	m2 SABAI	PSP/m2 (€/m2)	GUZTIRA (€)
Etxebizitza libreak	880	1.950	1.716.000
Garajeak	440	650	286.000
Trastelekuak	-	-	-
Salmentako sarrerak guztira			2.002.000

3. LURZORUAREN ERAGIN-BALIOA, URBANIZAZIOA KENDUTA.

Lurzoruaren hondar-balio estatikoaren kalkulua honako formula honen aplikaziotik dator (1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena):

$$LB = \Sigma(E_i \cdot BE_i) = \Sigma((E_i \cdot (S_b/k - E_b))$$

LB = Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balioa, eurotan, lurzoruaren metro koadro bakoitzeko.

E_i = Kontuan hartutako erabilera bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, metro koadro eraikigarritan, lurzoruaren metro koadro bakoitzeko.

$$BE_i = (S_b / k) - E_b$$

BE_i = Kontuan hartutako erabilera bakoitzaren lurzoruaren eragin-balioa, eurotan, metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

S_b = Salmenta balioa. Eraikuntzako metro karratuaren salmenta-balioa, amaitutako produktu higiezinaren erabilera kontuan hartuta, estatistikoki esanguratsua den merkatu-azterlan batean oinarrituta kalkulaturik. Eurotan, metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

K = Gastu orokor guztiak neurtzen dituen koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, bai eta eraikigarritasuna gauzatzeko behar den higiezinaren sustapen-jardueraren enpresa-onura normala ere.

E_b = Eraikuntza balioa, eurotan, kontuan hartutako erabileraren metro koadro eraikigarriko.

3.1. Eraikigarritasunaren Eragin-Balioa

a) Eraikitako lurzoru Librearen Eragin-balioa S.G.:

- Sestra gainean eraikitako eraikigarritasun handitzea: 741 m²
- Salmenta balioa: 1.950,00 €/m²
- Kontrata-eraikuntza balioa: 750 €/m²
- Lurzoruaren eragin-balioa:

$$BE \text{ etxebizitza} = (S_b / k) - E_b = (1.950/1,4) - 750 = \mathbf{643 \text{ €/m}^2}$$

$$741 \text{ m}^2 \cdot 643 \text{ €/m}^2 = \mathbf{476.463,00 \text{ €}}$$

b) Eraikitako lurzoru Librearen Eragin-balioa S.A.:

- Sestra azpian eraikitako eraikigarritasun handitzea: 341 m²
- Salmenta balioa: 650,00 €/m²
- Kontrata-eraikuntza balioa: 300 €/m²
- Lurzoruaren eragin-balioa:

$$BE \text{ garajea} = (S_b / k) - E_b = (650/1,4) - 300 = \mathbf{164 \text{ €/m}^2}$$

$$341 \text{ m}^2 \cdot 164 \text{ €/m}^2 = \mathbf{55.924,00 \text{ €}}$$

3.2. Eraikuntzaren eragin-balioen laburpena

- Eraikigarritasun haztatu totala handitzea: **797,83 m²**
- Administrazioaren % 15-eko partaidetza hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan, handitzearen ganean
- Eraikigarritasun Haztatuaren Handitzeari dagokion Lurzorua lagatzea
Eh: **797,83 m² * 0,15 = 119,68 m²**
- Eraikigarritasun haztatuaren unitatearen balioa: **643 €/m²**
- Administrazioak hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan duen partaidetzaren balioa: **71.805,00 €**

4. HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN KALKULUA.

Proposatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasuna formula honen bidez kalkulatzen da:

$$V = Mb / (Ek + F) = 2.002.000 / (1.531.992 + 450.283.33) = 1,01 > 1$$

Mb= merkatuko balioa

F= lurzoruaren hondar-balio estatikoa

Eb;k = eraikuntza kostua

V = Mb/(Ek+F) > 1, izateak, proposatutako jarduera ekonomikoki eta finantzarioki bideragarria dela adierazi du.

5. ONDORIOAK.

Birpartzelazio-proiektuak zehaztu eta justifikatu ezean, uste dugu HEA 28 "Etxe Maite"-an proiektatutako hirigintza-garapena ekonomikoki bideragarria dela, aurreko ataletan egindako azterketak aditzera ematen duenez.

Adierazi behar da bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlan honetan erabilitako datuek ez dutela gerora nahitaez bete beharreko arau-izaerarik, eta 28 "Etxe Maite" HJEaren Plan Berezia gauzatzeko aukera justifikatzeko balioetsitako bideragarritasunari buruzko bideragarritasunaren lehen egiaztapen bat baino ez dela. Beraz, erabat libre eta irekita geratzen da etorkizuneko Birpartzelazio Proiektuaren eta Urbanizazio Proiektuaren dokumentazioan doituagoak diren beste datu batzuk egitea.

5 DOKUMENTUA. PLANOAK

01 Kokapen planoak.	E: 1/5.000
02 Jarduketa Eremuaren mugaketa.	E: 1/500
03 Indarrean dagoen plangintza.	E: 1/500
04 Dauden azpiegitura sareak	
04.1 _ Ur-hornidura.	E: 1/500
04.2 _ Ur-beltzak/ euri-urak hustea.	E: 1/500
04.3 _ Hornidura elektrikoko sarea.	E: 1/1000
04.4 _ Telekomunikazio sarea.	E: 1/500
05 Urbanizazio aurreproiektua.	
05.1 _ Lerrokadurak eta sestrak. Oinplanoaren eskema	E: 1/250
05.2 _ Zeharkako ebaketak.	E: 1/100
06 Partzela-planoa eta titularren zerrenda.	E: 1/500

ERANSKINA. KANPO URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA.

07 Kanpo-eremuko urbanizazio aurreproiektua.	
07.1 _ Gainjarritako egungo egoera eta proposamena.	E: 1/250
07.2 _ Oinplanoaren eskema eta definizio geometrikoa.	E: 1/250
07.3 _ Zeharkako ebaketak.	E: 1/100 y 1/20

Donostia, 21eko urtarrilaren 25 a, sinatuta:

Arkitektoak:

J. E. CARO CALZADA
Arkitektoa

M. SILVA PÉREZ
Arkitektoa