

**"4. AZTERLAN EKONOMIKOA" dokumentua**

AURKIBIDEA

I.- Azterlan ekonomiko honen helburua. ....	1
II.- Azterlan ekonomiko honen edukia eta irispidea. ....	1
III.- Lurraldearen egitura organikoa gauzatzea. ....	2
IV.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak. ....	6
V.- Planteatutako hirigintza-garapenak gauzatzea. ....	21
VI.- Plan orokorraren bideragarritasunaren sintesia. ....	25

## **I.- AZTERLAN EKONOMIKO HONEN HELBURUA.**

Indarrean dagoen hirigintzako legerian xedatutakoaren arabera egin den azterlan ekonomiko eta finantzario honen helburua Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza-proposamenen garapenaren eta gauzatzearen bideragarritasuna hurrengo epigrafean adierazten den irispidearekin ebaluatzea eta justifikatzea da.

## **II.- AZTERLAN EKONOMIKO HONEN EDUKIA ETA IRISPIDEA.**

Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza-proposamenak bere proiektzioaren denbora-horizontean (gutxi gorabehera zortzi urte, onartzen denetik hasita) garatzeko eta gauzatzeko behar-beharrezkoa da eta izango da plana gauzatzeko aukera emango duten inbertsio publikoak eta pribatuak egitea.

Horretarako, ezinbestekoa da proposamen horiek, alde batetik beren edukiaren eta baldintzatzaile materialen ikuspegitik eta, bestetik, proposamenak gauzatzeko irizpideen ikuspuntutik begiratuta, mamitzeko eta finantzatzeko modukoak izatea, edo bestela esanda, bideragarriak izatea.

Adierazitakoaren arabera, bideragarritasun hori analizatzean eta justifikatzean datza dokumentu honen eginkizuna.

Alabaina, une honetan zeregin horri ez zaio bere osotasunean ekiten. Aitzitik, zereginari hasiera ematen zaio, eta Plan Orokor honen zein berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuaren proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren ondorengo faseetan, gero eta arreta zehatz eta zorrotzagoa eman beharko zaio hirigintza-proposamenen bideragarritasuna aztertzeari.

Horiek horrela, une honetan hasten den analisiak Plan Orokor honen proposamen estrukturaletan eta/edo garrantzizkoenetan jartzen du arreta, eta orain eskura dauden datu batik bat orokorretatik abiatuta egiten da. Beraz, bideragarritasun orokorraren analisisa da, adierazitako konturako lehen hurbilketa baten modura egina.

Zehazki, gauzatu beharreko urbanizazio-obren kostu ekonomikoaren kalkuluak orokorra eta irekia izan behar du ezinbestean, beste hainbat arrazoiren artean, ekin beharreko obren ezagutza generikoa dela kontuan hartuta. Era berean, beste urbanizazio-karga batzuen (biztanleei beste bizileku bat ematea eta jarduera ekonomikoak lekuz aldatzea; proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren ondasun eta eskubideekin lotutako kalte-ordainak; etab.) ebaluazio ekonomikoak ere generikoa izan behar du ezinbestean, horri buruz eskueran dagoen informazioa mugatua baita. Beste alderdi batzuk une honetan ekonomikoki ebaluatzeke zailak dira, ezinezkoak ez badira. Hori da, esate baterako, industria-lurzoruak deskontaminatzeko lanekin lotutako kostu ekonomikoen kasua.

Aurrekoari, eta ildo horretan bertan, batik bat kontzeptuzko izaera duen beste arrazoi bat gehi dakioke. Hirigintza-proposamenak zehazteko prozesua hori den bezalaxe, hots, prozesu bat, horren ebaluazio ekonomikoarena ere horixe bera da. Ebaluazio horrek gero eta zehatz eta zorrotzagoa izan beharko du apurka-apurka Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatua, dagozkion urbanizazio-obren proiektuak eta juridikoki eta hirigintza alorrean gauzatzeko proiektuak (urbanizatzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak, etab.)

eskueran izan ahala. Horietako guztien eta bakoitzaren berezko informazioak, datuek eta erabakiek ebaluazio ekonomikoaren ezinbesteko euskarria osatzen dute.

Aurrerago, eskuratzen diren datuak eta informazioa zehatzagoak diren heinean, gero eta sakonago egin beharko da adierazitako analisia. Zehazki, jardun integratuko esparruak urbanizatzeko jardun-programen egitekoa garrantzi handikoa da alor horretan. Hain zuzen ere, bere baitan hartu behar duen bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlanak eduki zehatza izan behar du, esleipendunak gauzatu eta bere gain hartu behar dituen erabaki eta konpromisoekin lotua, bere ondorio guztiekin.

Osagarri gisa, hiri-plangintzaren hirigintza-proposamenak —Plan Orokor honenak barne— gauzatzeko eginkizuna, alderdi hertsiki ekonomiko eta finantzarioen mende ez ezik, udala bera buru izango duen kudeaketa publiko eta pribatuaren mende ere egongo da.

### **III.- LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA GAUZATZEA.**

Beste hainbat alderdiren artean, Plan Orokor honen helburuei besteak beste iraunkortasunaren ideian inspiratutako hirigintza-proposamenen bitartez erantzutearekin lotuta dauden hainbat arrazoiren ondorioz, lehentasuna ematen zaie egungo ingurunea lehengoratzeko jardunei, eta udalerriko sistema orokorren sareari elementu eta azpiegitura berriak gehitzeko beharrak eta aurreikuspenak aski mugatuak dira.

Horri dagokionez, eta ebaluazio ekonomikoaren ondorioetarako, arreta minimo bat merezi dute ondoren azaltzen diren kontuek.

#### **1.- Mugikortasun- eta komunikazio-sarea.**

##### **1.1.- Trenbide-sarea.**

Plan Orokor honi abiadura handiko trenbide-sare berriaren trazaduraren —udalerrira zeharkatzen duten tartean— aurreikuspena gehitzen zaio, gai horretan indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideei jarraiki.

Azpiegitura horren izaera bera kontuan harturik, bere balorazio ekonomikoak gaintu egiten ditu bai Plan Orokor honen berezko egitekoa bai udalaren beraren eskumenak.

Beste maila batean, San Esteban auzoaren eta RENFE geltokiaren ingurunean egungo trenbide-sarearen bi aldean arteko konexioak hobetzea planteatzen da.

Arlo horretan esku hartzeko bi aukera proposatzen dira, eta horien inguruan hartu beharko dira etorkizunean egokitzat jotzen diren erabakiak.

Aukera horietako batek sare horren azpiko egungo konexioak hobetzea eta handitzea dakar, San Juan kalearen ingurunean hain zuzen. Horren kostu ekonomikoa 2.200.000 € izango da egindako kalkuluen arabera.

Bigarren aukerak adierazitako sarea ingurune horretan bertan lurperatzea dakar. Horren kostu ekonomikoa 14.350.000 € izango da egindako kalkuluen arabera.

Hautatzen den aukera edozein dela ere, horretarako obrak eta jardunak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna, lehen batean, trenbide-sare horren titular den eta/edo eskumena duen erakundeari dagokio.

Osagarri gisa, erantzukizun hori erakunde horri ez dagokion zatian, honako irizpide hauen arabera jardungo da:

- \* Trenbide azpiko konexioak hobetzeko eta handitzeko konponbideen kostuaren ordainketa "11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria" (azpi)esparruan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat joko da.
- \* Era berean, lurperatzeko konponbidearen ordainketa:
  - Ez da (azpi)esparru horretan proiektatutako hirigintza-eskubideen titularren urbanizazio-kargatzat joko.
  - Osorik edo zati batean dagokion urbanizatzeko jardun-programaren esleipendunari jasanaraztea bideragarria den ala ez aztertuko da, baina horrek, esandakoaren harira, ez du eraginik izango hirigintza-eskubideen titularrengan.
  - Egin daitekeela irizten zaion heinean, finantzaketa publikoko beste neurri batzuen xede izango da.

#### 1.2.- Bide-sarea.

Bideen alorreko sei proposamenek arreta minimoa merezi dute.

Horietako lehena "N-I" errepidea Santa Luzia auzoaren ingurunetik Asuncion klinikarekin eta Izaskun gunarekin lotuko duen bide berriari dagokio. Horren kostua 1.500.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio gauzatzea eta finantzatzea; izan ere, bere aurrekontuetan aurreikusita dauka dagoeneko.

Bigarrena "N-I" errepidearen eta udalerraren arteko gaur egungo iparraldeko lotura hobetzeari eta osatzeari (Santa Luzia auzoaren ingurunean dagoena), eta, zehazki, Oria ibaiaren gainean zubi berri bat egiteari eta lotura horrek Larramendi pasealekuarekin bat egiten duen gunean glorieta berri bat gauzatzeari dagokio.

Zubi hori gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna Gipuzkoako Foru Aldundiaren eskumenekoa da. Bestalde, adierazitako glorieta berria gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna erakunde horrek eta ingurune horretan (Autobiako irla eta Gorostidi-Voith azpiesparruetan) proiektatutako hirigintza-eskubideen titular pribatuek partekatuko dute.

Hirugarrena Larramendi Pasealekua berriro urbanizatzeari eta Arkaute parkearen parean zati batean lurperatzeari dagokio. "5.1. Gorostidi-Voith" (azpi)esparruari dagokion Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan —2007ko urtarrilaren 30eko erabakiaren bidez behin betiko onartutakoa— aintzat hartutako aurreikuspena da.

Horretarako planteatutako obrak gauzatzea eta ordaintzea (azpi)esparru horretan aurreikusitako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da ondorio guztietarako.

Adierazitako proposamenetako laugarrena Oria ibaiaren eskuinaldeko egungo bidea birmoldatzeko aukerari dagokio. Egitura moduko bide bikoitz bat gauzatzeko aukera ere aurreikusten da, udalerrri barruan ibilgailu-trafikoa arautzeko neurriak zehazteko testuinguru globalean. Horren kostua gutxi gorabehera 3.200.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Proposamenari ekiteko erabakia hartzen bada, udalari egokituko zaio gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna.

Bosgarrena "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre" esparrua eta Berazubi Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko bideari dagokio. Horren kostua gutxi gorabehera 1.000.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Horretarako planteatutako obrak gauzatzea eta ordaintzea "14.2. Kondeaneko Aldapa 30" azpiesparruan aurreikusitako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da ondorio guztietarako.

Adierazitako proposamenetako zazpigarrena, eta azkena, Iruña Etorbidea Amarotz auzoaren ingurunean berrurbanizatzeari dagokio; hiriko bide edo kale bihurtzea da asmoa. Horren kostua gutxi gorabehera 2.500.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Obra horiek gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna nahiz Gipuzkoako Foru Aldundiari, nahiz udalari, nahiz bi erakundeei egokituko zaie.

### 1.3.- Oinezkoen eta txirrindularien sareak.

Sare horiei dagokienean orain arte abian jarri diren jardun garrantzitsuek jarraitutasuna izan behar dute etorkizunean, alde batetik, behar bezalako kalitate-baldintzetan hedatzeko udalerrri osora — planteatutako garapen berriak barne—, eta, bestetik, hurrenez hurrengo udalaz gaindiko sareetan egoki txertatzeko.

Dagozkien obrak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunek hiru erreferentzia puntu dituzte funtsean.

Alde batetik, sare horiek proiektatutako hirigintza-garapen berrietan integratzen diren edo integratu behar diren zatietan, obrak gauzatzea eta ordaintzea garapen horien berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar da.

Bestalde, aurreko garapen horiei loturik ez dauden eta udalaz gaindiko planteamenduekin zerikusia ez duten sare horiek hobetzeko eta osatzeko zatietan, obra horiek gauzatzeko eta ordaintzeko udalaren berezko erantzukizuntzat hartu behar da. Hori da, edo izan daiteke, esate baterako, Arkauteko eta lurreko inguruneetan aurreikusitako pasaguneen kasua.

Azkenik, udalaz gaindiko ikuspegietatik planteatutako eta/edo justifikatutako proposamenak gauzatzeko eta ordaintzeko Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko erantzukizuntzat hartu behar da.

### 1.4.- Garraio publikoa.

Garraio publikoa sustatzeak eta horrekin lotutako iraunkortasuneko helburuak lortzeak dagozkion inbertsioak behar ditu eta beharko ditu, publikoak batik bat, baina pribatuak ere alde batera utzi gabe.

Horri dagokionez, arreta berezia merezi du RENFEren geltokiaren ondoan kokatutako espazio publikoaren ingurunean autobus/tren geltoki intermodala ezartzeko aurreikuspenak.

Abiarazi beharreko jardunen kostu ekonomikoa horretarako sustatu beharreko berariazko proiektuen emaitzazkoa izango da.

Gai horietan eskumen duten administrazioei egokituko zaie jardun horiek ordaintzea eta finantzatzea.

## **2.- Espazio libre orokorrak.**

Plan Orokorrak honek bi espazio libre orokor edo hiri-parke publiko berri aurreikusten ditu.

Horieta bat, "Iurramendi" deritzana, izen bereko finkako lur-eremuei dagokie. Bigarrena, Amartz deritzana, izen bereko auzoan kokatuta dago, "20.1. Amartz paper-fabrika" azpiesparruan zehazki.

Bi kasuetan, erabilera horretara zuzenduko diren lur-eremuak dagozkien jardun integratuko esparruei eta gauzatze-unitateei lotzearen eta egungo jabeen testuinguru horretan dagozkien eraikigarritasuna esleitzearen ondorioz lortzea aurreikusten da.

Era berean, lehenengo parkea urbanizatzeko obrak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna Tolosako Udalari dagokio. Bestalde, bigarren parkeari dagokionez, "20.1. Amartz paper-fabrika" azpiesparrua garatzeko eta gauzatzeko prozesuan horri buruz zehazten diren irizpide eta baldintzen arabera jardungo da.

Zirkunstantzia horietan, eta etorkizunean hartuko diren erabaki zehatzen kalterik gabe, finantzaketa publikoko hiri-parke berriak direla pentsa daiteke.

Parke bakoitza urbanizatzeko kostua gutxi gorabehera 2.400.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Aurrekoari egungo Arkaute parkea handitzea eta multzoa urbanizatzeko gehi dakioko. Parkea urbanizatzeko eta egokitzeko obrak hedadura osoan gauzatzea eta ordaintzea "5.1. Gorostidi-Voith" azpiesparruan proiektatutako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzen hartuko da.

Aldi berean, Elozegi parkea antolatze aurreikuspena finkatu egiten da. 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusten zen baina oraindik ez da errealitate materiala. Gauzatze eta finantzaketa publikoko parkea da. Parkea urbanizatzeko kostu osoa gutxi gorabehera 1.350.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Era berean, Zumardi Txiki eta Zumardi Haundi parkeak urbanizatzeko obrak gauzatzeko eta finantzatzeko administrazio publikoaren erantzukizuna da.

## **3.- Ekipamendu orokor publikoak.**

Oro har, proiektatutako ekipamendu publiko berriak (Alondegia, Korazonistak, Bedaioko hirigunea, Urkizuko hirigunea, San Esteban, etab.) eraikitze obrak zein lehendik daudenak

(Beotibar, antzinako justizia-jauregia, azokaren eraikuntza, etab.) birmoldatzekoak, hobetzekoak eta/edo handitzekoak udalaren eginkizun eta erantzukizunekoak dira.

#### **4.- Zerbitzu-azpiegitura orokorrak.**

Ondoren azaltzen den salbuespenarekin, gai honetan egin behar diren esku-hartzeak ez dira adierazgarriak oro har edo bereziak ez diren baliabide eta kostuekin ekin dakieke, normaltasunez txertatuz lurraldean esku hartzeko jarraibideetan, dela zerbitzuak kudeatzen dituzten konpainien aurrekontuetatik, dela inbertsio publikotik edo pribatutik.

Adierazitako salbuespenak energia elektrikoarekin eta horren berezko azpiegiturekin du zerikusia, eta justifikatuta dago gutxienez pare bat ohar egitea.

Lehena "19.2. Zumain" (azpi)esparruko hirigintza-garapen hipotetikoaren eta ingurune horretan bertan dagoen azpiestazio elektrikoaren artean sor litezkeen interferentziekin erlazionatuta dago eta lekuz aldatzea justifika dezake. Horren kostu osoa gutxi gorabehera 2.500.000 € da egindako kalkuluen arabera.

Bigarrenak egungo azpiegitura elektrikoak behar bestekoak diren ala ez du aztergai. Galdera horri erantzunez, adierazi beharra dago, lehenengo eta behin, dagozkien osagarrien eta handitzeen kalterik gabe, egungo azpiegiturek baldintza egokiak dituztela gaur egun dauden eta finkatzen diren garapenei ez ezik, Plan Orokor honetan proiektatutako garapen berriei ere erantzuteko. Alabaina, gogoan izan behar da bertatik pentsatzen eta lan egiten hastea komeni dela, azpiegitura horiek etorkizunari begira egokitzeko, litekeena baita gaur egun daudenak eskari eta behar gehiagori erantzuteko aski ez izatea. Horren gisako gai baten konplexutasuna dela eta, ebaluazio egokia egin beharko da, eta beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira lehenbailehen. Izatez, Plan honen proiektzio-horizontean egin beharrezko zereginetako bat izango da neurri horiek zehaztea. Neurri horiek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak identifikatzera hedatu behar dira.

### **IV.- ERABILERA HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.**

#### **1.- Sarrera.**

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "56.f" artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamendu xehatuaren testuinguruan, beste zenbait zehaztapenen artean, proiektatutako erabilera guztiak haztatze koefizienteak ezarri behar dira.

Koefiziente horiek zehazteko erreferentzia-puntua lurzoru urbanizatuak horri dagokionez bereizten diren erabilera-tipologietariko bakoitzean dituen hurrenez hurrengo oihartzun-balioek osatzen dute. Hori dela-eta, koefiziente horiek xede dituzten erabilera-tipologien artean dagoen erlazioa adierazten duten parametroak direla uler daiteke eta ulertu behar da.

Koefiziente horiek zehazteko eginkizunari planteatutako antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoaren (dokumentu honetan egina) testuinguru globalean ekiten zaio, eta epigrafe honen beraren hurrengo idatz zatian azaltzen diren irizpideei erantzuten die. Idatz zati horretan, halaber, koefizienteak aplikatzeko jarraibide orokorren berri ematen da.



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

### 2.1.- Indarrean dagoen eta aplikatzekoa den legegintzako esparrua.

Azaldutakoaren arabera, erabilerak haztatzeko koefizienteak haietariko bakoitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa gainerakoenarekin eta, bereziki, koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko hurrenez hurrengo esparruetariko bakoitzean bereizgarri gisa identifikatzen den erabilerarenarekin erlazionatzeko eta/edo konparatzeko parametroak dira.

Oihartzun-balio hori zehaztearen ondorioetarako, bi egoera aski desberdin bereizi behar dira, besteak beste. Horietariko bat saltzeko edo alokatzeko prezio maximoak zehazteko edo tasatzeko aukera ematen duten babes publikoko erregimenen mende dauden higiezin-produktuei dagokie. Produktu horiei dagozkien lurzoruaren oihartzun-balioak zehazteko, haiek arautzen dituen araudian ondorio horietarako xedatutakoa aintzat hartu behar da. Bestalde, egoera horietariko bigarrena sustapen libreko higiezin-produktuekin lotuta dago. Eskari-eskaintzen higiezin merkatuaren ohiko funtzionamenduak zehazten ditu produktu horien salmenta-prezioak. Produktu horietan lurzoruaren oihartzun-balioak finkatzeko gai horretan indarrean dagoen legerian xedatutakoa aintzat hartu behar da.

Inguruabar horiek kontuan harturik, oihartzun-balio horiek zehazteko eta horien ondoriozko haztatze-koefizienteak finkatzeko erreferentziako legegintzako esparruak honako xedapen hauek ditu osagai, besteak beste:

- \* Lurzoruaren Legearen testu bategina, 2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
- \* 2003ko martxoaren 27ko ECO Agindua, ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk finantza-xede zehatz batzuetarako baloratzeko arauari buruzkoa, 2007ko urriaren 4ko EHA Aginduaren bidez aldatua.
- \* 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- \* Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ebazpenaren bitartez 2008ko irailean finkatutako etxebizitza babestuen prezioak.
- \* Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantza.

### 2.2.- Babes publikoko erregimenen baten mende dauden erabilerari dagozkien lurzoruaren oihartzun-balioak.

Azaldutakoaren arabera, hiri-plangintzak babes publikoko erregimenen mendeko erabilerak (etxebizitzak, aparkalekuak eta trastelekuak) garatzearekin eta gauzatzearekin lotzen dituen lurzoruak baloratzeko, erabilera horiek arautzen dituen legerian ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira, dagokien lurzoruaren oihartzun-balioa zehaztearen ondorioetarako.

Aztergai dugun kasuan, ildo horretan kontuan hartu beharreko erreferentzia-puntuak ondoren azalduko ditugun hirurak dira, edo izan daitezke, funtsean:

A.- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza.

Euskal Autonomia Erkidegoaren esparruan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten oinarrizko arauak, une honetan interesgarriak diren kontuetan, 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa, eta etxebizitza horien esleipen-prezioak zehazteko 2008ko iraileko ebazpena dira.

Dekretu horretan xedatutakoaren arabera, lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balio maximoa —hots, lur-eremuen balioa gehi urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoa—, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, horien salmentako eta/edo esleipeneko prezioaren % 20 izango da.

Horrenbestez, babes ofizialeko produktu horietan lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa zehazteko honako formula honi jarraitzen zaio:

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

Formula horren osagaiak honako hauek dira zehazki:

- \* VRSu: lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa.
- \* Vmv: legez ezarritako salmentako balio maximoa.
- \* 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 legez ezarritako salmentako balio maximoak azalera erabilgarria hartzen duelako erreferentziatzat.
- \* 0,20: besteak beste erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan lurzoru urbanizatuaren kontzeptupean oihartzun moduan jasanaraz daitekeen koefiziente edo ehuneko maximoa.

Tolosako udalerrian 70 m<sup>2</sup> erabilgarriko etxebizitza estandar baten salmenta-prezio maximoa, 2008ko irailetik aurrera, 113.600,21 €/etx. da guztira, hots, 1.622,86 €/m<sup>2</sup>(erabilgarri) batez beste.

Aldi berean, arestian adierazitako etxebizitzaren eranskinetara zuzendutako sabaiaren prezio maximoa 580,66 €/m<sup>2</sup> da.

Katastroaren alorrean indarrean dagoen araudian adierazitakoaren arabera, 1/1,3 indizea azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazioaren parametrotzat hartuta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako zein horien eranskinetarako orain arte azaldu ditugun irizpide eta datuen emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak honakoak dira:

- \* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa etxebizitzan (VRSu"etx."):

$$1.622,86 \text{ €/m}^2(\text{erabilgarri}) \times 1/1,3 \times 0,20 = 249,67 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

- \* Lurzoruaren oihartzun-balioa eranskinetan —aparkalekuak, trastelekuak— (VRSu"erans."):

$$580,66 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 116,13 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

B.- Erregimen tasatuko etxebizitza, autonomia-erkidegokoa zein udalekoa, 1,7 salmenta-koefizientekoa.

Kasu honetan, erregimen tasatuko etxebizitzak, 1,7 salmenta-koefizientekoak, autonomia-erkidegokoa zein udalekoak (kasu honetan erregimen berezikoak) arautzen dituzten oinarritzko arauak, une honetan interesgarriak diren kontuetan, 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa, etxebizitza horien esleipen-prezioak zehazteko 2008ko iraileko ebazpena, eta Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantza dira.

Xedapen horietan xedatutakoaren arabera, lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balio maximoa —hots, lur-eremuen balioa gehi urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoa—, erregimen tasatuko etxebizitza babestuen kasuan, horien salmentako eta/edo esleipeneko prezioaren % 25 izango da.

Horrenbestez, produktu horietan lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa zehazteko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzentzat eta horien eranskinentzat azaldu dugun formula berari jarraitzen zaio. Salbuespen bakarra lurzoru urbanizatuaren oihartzun-parametro maximoari dagokiona da, kasu honetan % 25 da-eta.

Tolosako udalerrian 70 m<sup>2</sup> erabilgarriko etxebizitza tasatu estandar baten salmenta-prezio maximoa, 2008ko irailetik aurrera, 193.118,80 €/etx. da guztira, hots, 2.758,84 €/m<sup>2</sup>(erabilgarri) batez beste.

Aldi berean, arestian adierazitako etxebizitzaren eranskinetara zuzendutako sabaiaren prezio maximoa 617,16 €/m<sup>2</sup> da.

Katastroaren alorrean indarrean dagoen araudian adierazitakoaren arabera, 1/1,3 indizea azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazioaren parametrotzat hartuta, adierazitako etxebizitza tasatueterako zein horien eranskinetarako orain arte azaldu ditugun irizpide eta datuen emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak honakoak dira:

- \* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa etxebizitzan:

$$2.758,84 \text{ €/m}^2(\text{erabilgarri}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 530,54 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

- \* Lurzoruaren oihartzun-balioa eranskinetan —aparkalekuak, trastelekuak—:

$$580,66 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 116,13 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Dena den, oihartzun-balio horiek erreferentzia-puntu ekonomiko maximoak eraten dituztela kontuan harturik (mota honetako etxebizitzetarako indarrean dauden lege-

xedapenetan finkatutako saltzeko edo esleitzeko prezioa bezalaxe), Plan Orokor honen testuinguruan komenigarri iritzi zaio maximo hori baino erreferentzia-puntu txikiago bat aintzakotzat hartzea, batez besteko prezio txikiagoko etxebizitza tasatuak garatzeko eta gauzatzeko neurriak hezurmamitu ahal izateko.

C.- Erregimen tasatuko etxebizitza, autonomia-erkidegokoa zein udalekoa, 2 salmenta-koefizientekoa.

Kasu honetan, mota honetako etxebizitzak arautzen dituen oinarrizko araua Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantza da, arestian adierazitako babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten xedapenekin osatua, hura hauetan bermatzen den heinean.

Xedapen horretan xedatutakoaren arabera, lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balio maximoa —hots, lur-eremuen balioa gehi urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoa—, erregimen tasatuko etxebizitza babestuen kasuan, horien salmentako eta/edo esleipeneko prezioaren % 25 izango da.

Tolosako udalerrian 70 m<sup>2</sup> erabilgarriko etxebizitza tasatu estandar baten salmenta-prezio maximoa, 2008ko irailetik aurrera, gutxi gorabehera 203.301 €/etx. da guztira, hots, 2.904,30 €/m<sup>2</sup>(erabilgarri) batez beste.

Katastroaren alorrean indarrean dagoen araudian adierazitakoaren arabera, 1/1,3 indizea azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazioaren parametrotzat hartuta, adierazitako etxebizitza tasatueterako orain arte azaldu ditugun irizpide eta datuen emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa honakoa da:

$$2.904,30 \text{ €/m}^2(\text{erabilgarri}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 558,52 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Dena den, oihartzun-balio horiek erreferentzia-puntu ekonomiko maximoak eratzen dituztela kontuan harturik (mota honetako etxebizitzetarako indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako saltzeko edo esleitzeko prezioa bezalaxe), Plan Orokor honen testuinguruan komenigarri iritzi zaio maximo hori baino erreferentzia-puntu txikiago bat aintzakotzat hartzea, batez besteko prezio txikiagoko etxebizitza tasatuak garatzeko eta gauzatzeko neurriak hezurmamitu ahal izateko.

D.- Udal-erregimen tasatuko etxebizitza, 2,2 salmenta-koefizientekoa.

Kasu honetan ere, mota honetako etxebizitzak arautzen dituen oinarrizko araua Tolosako udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantza da, arestian adierazitako babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten xedapenekin osatua, hura hauetan bermatzen den heinean.

Xedapen horretan xedatutakoaren arabera, lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balio maximoa —hots, lur-eremuen balioa gehi urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoa—, erregimen tasatuko etxebizitza babestuen kasuan, horien salmentako eta/edo esleipeneko prezioaren % 25 izango da.

Tolosako udalerrian 70 m<sup>2</sup> erabilgarriko etxebizitza tasatu estandar baten salmenta-prezio maximoa, 2008ko irailetik aurrera, gutxi gorabehera 223.631,10 €/etx. da guztira, hots, 3.194,73 €/m<sup>2</sup>(erabilgarri) batez beste.

Katastroaren alorrean indarrean dagoen araudian adierazitakoaren arabera, 1/1,3 indizea azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazioaren parametrotzat hartuta, adierazitako etxebizitza tasatuetarako orain arte azaldu ditugun irizpide eta datuen emaitzazko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa honakoa da:

$$3.194,73 \text{ €/m}^2(\text{erabilgarri}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 614,37 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Dena den, oihartzun-balio horiek erreferentzia-puntu ekonomiko maximoak eraten dituztela kontuan harturik (mota honetako etxebizitzetarako indarrean dauden legegxedapenetan finkatutako saltzeko edo esleitzeko prezioa bezalaxe), Plan Orokor honen testuinguruan komenigarri iritzi zaio maximo hori baino erreferentzia-puntu txikiago bat aintzakotzat hartzea, batez besteko prezio txikiagoko etxebizitza tasatuak garatzeko eta gauzatzeko neurriak hezurmamitu ahal izateko.

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

2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren Legearen testu bateginaren 24. artikuluan ezarritakoaren arabera, urbanizatuta dagoen lurzoruaren balorazioa lurzoruaren oihartzun-balioa, dagokion erabileran, hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztua, hiri-plangintzak aurreikusitako eraikigarritasunari aplikatzearen emaitzazkoa da. Testu bategin horren beraren hirugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa kontuan harturik, dagokion arautegi bidezko garapena egiten ez den artean, balorazioaren ondorioetarako eta haren aurreikuspenekin bateragarria den guztian, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan edo horren ordean ematen den xedapenean ezarritakoa bete beharko da.

Agindu horretan araututako prozedura estatikoaren bidezko hondar-metodoa honako formula honen emaitza da:

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

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.

Gainera, aurreko agindua aldatzen duen EHA/3011/2007 Aginduan ezarritakoaren 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

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

Orain arte azaldutakoaren osagarri gisa, Plan Orokor honetan planteatutako haztatze-koefizienteak zehazteak, funtsean eta izan litezkeen salbuespen edo ñabarduren kalterik gabe, lurralde-erreferentzia zehatz bati erantzuten dio, plan honetan identifikatu eta mugatutako hirigintza-esparruetariko bakoitzak osatzen duenari hain zuzen ere.

Plantea litezkeen beste batzuk bazter utzi gabe, une honetan lau salbuespen mota plantea dakizkioke aurreko irizpide orokor horri.

Horietariko lehena hirigintza-esparru horiek guztiek haztatze-koefizienteak behar ez dituztela uste izatearekin lotuta dago. Izan ere, orain planteatzen diren antolamendu-proposamenak gauzatzeko mota horietako aurreikuspenak behar dituzten esparruetan besterik ez dira finkatu koefiziente horiek.

Bigarren salbuespenaren arabera, haztatze-koefizienteak Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza-esparruetariko bakoitza erreferentziatzen hartuta zehazteak ez du esan nahi haztatze-koefiziente horiek esparru desberdinetan guztiz edo zati batean bat etor ez daitezkeenik.

Hirugarren salbuespenaren arabera, ez da baztertu behar adierazitako hirigintza-esparruetariko bakoitzaren barruan hauteman daitezkeen errealitate berezi eta ekonomikoki garrantzitsu jakin batzuek erabilerak haztatzeko beste koefiziente batzuk, kasu bakoitzean ezarritako orokorren ordekoak, finkatzea justifika dezaketenik.

Adierazitako salbuespenetan laugarrena, eta azkena, aurrekoarekin hertsiki lotuta dago. Horren arabera, komenigarritzat jotzen den eta hala justifikatzen den guztietan, nahiz beren antolamendu xehatua zehazteko nahiz aldatzeko garapen-plangintza formulatu beharra duten esparru edo azpiesparruetariko bakoitza, eta mugatutako edo mugatu beharreko gauzate-unitate bakoitza, erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteko esparru berezi eta berezi bihur daiteke goian adierazitako garapen-plangintzaren edo lursailak berriz zatitzeko proiektuaren formulazioaren testuinguruan.

#### 2.5.- Erabilera bereizgarria, haztatze-koefizienteak ezartzearen ondorioetarako.

Adierazi dugun bezala, haztatze-koefizienteak 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, adierazitako koefizienteen xede den hirigintza-esparru bakoitzeko erabilera bereizgarria zehaztu behar da. Horretarako, komenigarritzat jo da koefiziente guztiak, dagokien hirigintza-esparrua gorabehera, erabilera bereizgarri berari erreferentzia eginez adieraztea. Hala, alde batetik, erreferentzia-puntu orokorra izan daiteke eta, bestetik, auzo guztietako koefizienteak erraz eta bizkor konparatzeko aukera eskain dezake.

Arrazoi horiek kontuan harturik, kasu guztietan erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari dagokiona hartuko da erabilera bereizgarritzat. Hori hautatzeko, besteak beste ondoren azaltzen diren hiru arrazoiak kontuan hartu dira, batera eta elkarren osagarri.

Lehenik, salbuespenak salbuespen, Plan Orokor honetan planteatutako garapenen xede diren esparruetariko askotan presentzia garrantzitsua duen erabilera da.

Bigarrenik, erabilera horri dagokion lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa bat dator kasu eta esparru guztietan. Horrek aukera eskaintzen du plan honetan mugatutako hirigintza-esparruen arteko konparazioa eta kontrastea bizkor egiteko.

Hirugarrenik, lurzoruaren oihartzun-balioa, babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prezio maximoa publikoki arautzen denez gero, urtero eguneratzen da. Eta horrek lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren eguneratzea dakar, mugatua izan daitekeen arren, gainerako erabilera haztatuetan ere eragina duena.

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

Adierazitako haztatze-koefizienteak zehazteko irizpide orokorrak osatu egin behar dira, koefizienteak aplikatzeko irizpideak, horiek ere orokorrak, definituta osatu ere. Hain zuzen ere, Plan Orokor honen aurreikuspenak eta, zehazki, aurreikuspen horiek eraginkortasunez gauzatzeko beharrezkoak diren hirigintza-espeditenteei dagozkienak —hala antolatzeakoak nola antolamendua gauzatzekoak, eraikitzeko lizentzia nahitaezkoak barne— garatzeko eta gauzatzeko esparruan aplikatzekoak.

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

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

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

- \* Orokorrean, halaber, zehaztutako haztatze-koefizienteak Plan Orokor honek antolamendu xehatua ezartzen dien esparruetan aplikatzekoak izango dira.

Eta hori, mugatutako edo mugatu beharreko gauzatze-unitateetan sustatu behar diren lursailak berriz zatitzeko proiektuen bitartez eguneratzeko aukeraren kalterik gabe, baldin eta komeni dela eta justifikatuta dagoela irizten bazaio.

- \* Era berean, lursailak berriz zatitzeko proiektu horiek lantzea eta izapidetzea eskatzen ez denean, eta legez ezarritako eraikigarritasun-ehunekoa hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetako erkidegoaren partaidetzaren kontzeptupean udalari doan lagatzeko legezko betebeharra dagoenean, lagapen hori kuantifikatzearen eta, hala badagokio, ekonomikoki baloratzearen ondorioetarako, Plan Orokor honetan definitutako erabilerak haztatzeko

koefizienteak eta horiekin lotutako lurzorua oihartzun-balioak hartuko dira erreferentzia gisa.

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 haztatzeko koefizienteak zehazteari ekin ahal izango zaio.

- \* Halaber, antolamendu xehatuko planak idaztea eta izapidetzea beharrezkoa duten esparruetarako, orain proposatutako haztatzeko-koefizienteak erreferentziako esparru orokorra izango dira. Nolanahi ere, plan haiek koefizienteak berregokitu eta/edo eguneratu ahal izango dituzte, baldin eta komeni dela eta justifikatuta dagoela irizten bazaio. Halaber, kasu horietan aplikatzekoa izango da geroago koefiziente horiek planak gauzatzeko sustatu behar diren espedienteen testuinguruan (lursailak berriz zatitzeko proiektuak, etab.) berregokitzeko edo eguneratzeko legezko aurreikuspena.
- \* Aurreko idatz zatietan adierazi den moduan koefizienteak esparru bakoitzaren inguruabar zehaztetara egokitu eta eguneratzearen osagarri gisa, beharrezkotzat jotzen da orain ezarritako haztatzeko-koefizienteak orokorrean berraztertzea eta eguneratzea, higiezin eta eraikuntzaren merkatuen etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta. Zehazki, Plan Orokor honetan ezarritako koefiziente orokorrak, horretarako beharrezkotzat jotzen diren azterketak egin ondoren, bi urtez behin berraztertzea eta/edo eguneratzea proposatzen da.

### **3.- Hirigintza-esparruetan erabilerak haztatzeko koefizienteen proposamena.**

#### **3.1.- Sarrera.**

Hurrengo idatz zatietan Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza-esparruetarako proposatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak azalduko dira, horiek zehaztea beharrezkotzat jo da-eta.

Oro har, koefiziente horiek erreferentzia gisa horretarako bereizitako erabileretara zuzendutako eraikuntza-sabaiaren gaineko lurzorua oihartzun-balioa badute ere, hainbat ñabardura eta hausnarketa egin behar da horri dagokionez.

Zehazki, oihartzun-balio horiek erreferentzia-puntu ekonomiko maximoak dira, eta hainbat arrazoi dela medio, berregokitzea komeni da. Hona hemen arrazoi horietako batzuk:

- \* Etxebizitza babestuko erabileretara zuzendutako sabaiari dagokionez (erregimen orokorreko babes ofiziala eta tasatua; azken kasu horretan autonomia-erkidegokoa zein udalekoa, erregimen berezikoa eta orokorrekoa), oihartzun-balio horiek adierazitako etxebizitzaren salmentako eta/edo esleipeneko prezio maximoak dituzte erreferentzia-puntu gisa.  
  
Horrexegatik, hain zuzen, eta aurrerago etxebizitza mota horren askotariko programak garatu eta gauzatu ahal izateko (prezio dibertsifikatukoak eta ez ahalik eta prezio handienekoak bakarrik), komenigarritzat jo da oihartzun-balio maximo haiek zuzenean aplikatzearen emaitzazko erabilera-koefizienteak beherantz modulatzeko.
- \* Etxebizitza libreari dagokionez, higiezin merkatuan eragin berezia duen egungo krisialdi ekonomikoak larriki eragozten du erreferentzia-puntu argiak eta zorrotzak ezagutzea eta, horren ondorioz, dagozkion oihartzun-balioak zehaztea.



Horrexegatik, hain zuzen, udalerrian krisialdi horren aurreko unean zeuden salmenta-prezioak hartu dira erreferentzia gisa, geroago beherantz berraztertzeko.

Horrez gain, egungo egoera ekonomiko berezi hori kontuan harturik, egoki eta zuhurtzat jo da erreferentzia gisa etxebizitza horien salmenta-prezio bakar eta hipotetiko bat ez hartzea, maximo eta minimo posible baten arteko sorta bat baizik.

- \* Jarduera ekonomikoetara eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) zuzendutako sabaiari dagokionez, halaber, egungo krisialdi ekonomikoarekin lotutako arrazoiak direla-eta, udalerrian krisialdi horren aurreko unean zeuden salmenta-prezioak hartu dira erreferentzia gisa, geroago beherantz berraztertzeko.

Horrez gain, egungo egoera ekonomiko berezi hori kontuan harturik, egoki eta zuhurtzat jo da erreferentzia gisa eraikuntza-sabai horren salmenta-prezio bakar eta hipotetiko bat ez hartzea, maximo eta minimo posible baten arteko sorta bat baizik.

### 3.2.- "5. Arramele" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	5,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1,70
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Hauek dituzte jatorri: alde batetik, aurreko idatz zatietan azaldutako etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako sabaiaren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioak; bestetik, sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunaren gainean aplikatutako hondar-metodo estatikoaren emaitzako oihartzun-balioa; eta, azkenik, hori guztia aurreko "3.1." idatz zatian adierazitako irizpideekin berregokitu da.

Sustapen libreko erabileretara zuzendutako sabaiaren prezioek esparru honetako merkatu-baldintzen analisisian dute jatorria. Hauek dira zehazki:

* Sustapen libreko etxebizitzen erabilera:	3.000 - 3.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Hirugarren sektoreko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Industria-erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.000 - 24.000 €/plaza

### 3.3.- "6. Santa Klara" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	5,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1,70

* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Koefiziente horiek bat datoz aurreko idatz zatian adierazitako "5. Arramele" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

#### 3.4.- "7. Hirigune historikoa" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	4,50
* Hirugarren sektoreko erabilera:	2,70
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Bi salbuespenekin, koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.2." idatz zatian adierazitako "5. Arramele" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

Bi salbuespen horiek sustapen libreko etxebizitzarako planteatutako koefizienteari ("5. Arramele" esparruan baino 0,50 puntu gutxiago) eta hirugarren sektorekoari (beste esparru horretan baino 1,00 gehiago) dagozkie.

Nolanahi ere, koefizienteen berregokitze horiek "3.2." idatz zatian "5. Arramele" esparrurako adierazitako sustapen libreko erabilerei lotutako sabaiaren salmenta-prezioetan dute sostengua.

#### 3.5.- "9. Gorosabel" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	6,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	3,00
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Bi salbuespenekin, koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.2." idatz zatian adierazitako "5. Arramele" esparrurako planteatutakoekin, gainerako erabilerei dagokienez funtsean bat datozen errealitate ekonomikoak osatzen dituzte-eta.

Bi salbuespen horiek sustapen libreko etxebizitzarako planteatutako koefizienteari eta hirugarren sektorekoari dagozkie.

Aurrekoetan bezalaxe, planteatutako haztatze-koefizienteek hauek dituzte jatorri: alde batetik, aurreko idatz zatietan azaldutako etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako sabaiaren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioak; bestetik, sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunaren gainean aplikatutako hondar-metodo estatikoaren emaitzazko oihartzun-balioa; eta, azkenik, hori guztia aurreko "3.1." idatz zatian adierazitako irizpideekin berregokitu da.

Sustapen libreko erabileretara zuzendutako sabaiaren prezioek esparru honetako merkatu-baldintzen analisisan dute jatorria. Hauek dira zehazki:

* Sustapen libreko etxebizitzaren erabilera:	3.200 - 3.400 €/m <sup>2</sup> (s)
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1.200 - 1.400 €/m <sup>2</sup> (s)
* Industria-erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.000 - 24.000 €/plaza

### 3.6.- "12. San Frantzisko" hirigintza-esparruan erabilerak haztatze koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	6,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	3,00
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.5." idatz zatian adierazitako "9. Gorosabel" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

### 3.7.- "13. Laskoain" hirigintza-esparruan erabilerak haztatze koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	7,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	4,00
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	2,00
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Hiru salbuespenekin, koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.2." idatz zatian adierazitako "5. Arramele" esparrurako planteatutakoekin, gainerako erabilerei dagokienez funtsean bat datozen errealitate ekonomikoak osatzen dituzte-eta.

Hiru salbuespen horiek sustapen libreko etxebizitzarako planteatutako koefizienteari, hirugarren sektorekoari eta ekipamendu pribatuko erabilerarako koefizienteari dagozkie.

Aurrekoetan bezalaxe, planteatutako haztatze-koefizienteek hauek dituzte jatorri: alde batetik, aurreko idatz zatietan azaldutako etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako sabaiaren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioak; bestetik, sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunaren gainean aplikatutako hondar-metodo estatikoaren emaitzazko oihartzun-balioa; eta, azkenik, hori guztia aurreko "3.1." idatz zatian adierazitako irizpideekin berregokitu da.

Sustapen libreko erabileretara zuzendutako sabaiaren prezioek esparru honetako merkatu-baldintzen analisisan dute jatorria. Hauek dira zehazki:

* Sustapen libreko etxebizitzaren erabilera:	3.400 - 3.800 €/m <sup>2</sup> (s)
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1.300 - 1.600 €/m <sup>2</sup> (s)
* Industria-erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.000 - 24.000 €/plaza

### 3.8.- "14. Berazubi - Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)" hirigintza-esparruan erabilerak haztatze koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	6,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1,70
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Salbuespen batekin, koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.5." idatz zatian adierazitako "9. Gorosabel" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

Salbuespen hori, zehazki, hirugarren sektoreko erabilerari dagokion koefizientearekin erlazionatuta dago, Arramele eta Santa Klara esparruetakoekin bat datozen parametro ekonomikoei erantzuten die-eta.

3.9.- "15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	5,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1,70
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Koefiziente horiek bat datoz aurreko idatz zatian adierazitako "5. Arramele" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

3.10.- "19. San Blas" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	5,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1,00
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Salbuespen batekin, koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.9." idatz zatian adierazitako "15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

Salbuespen hori hirugarren sektoreko erabilerari dagokio (beste esparru horretan baino 0,70 puntu gutxiago).

Nolanahi ere, koefiziente horren berregokitzeak beste esparru horretako hirugarren sektoreko erabilerari lotutako sabaiaren salmenta-prezioetan du sostengua.

3.11.- "20. Amarotz" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	4,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1,00

* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Bi salbuespenekin, koefiziente horiek bat datoz aurreko "3.4." idatz zatian adierazitako "7. Hirigune historikoa" esparrurako planteatutakoekin, bi esparruek funtsean bat datozen errealitate eta parametro ekonomikoei erantzuten diete-eta.

Bi salbuespen horiek sustapen libreko etxebizitzarako planteatutako koefizienteari (beste esparru horretan baino 0,50 puntu gutxiago) eta hirugarren sektorekoari (beste esparru horretan baino 1,00 gutxiago) dagozkie.

Bi salbuespen horiek sustapen libreko etxebizitzarako planteatutako koefizienteari eta hirugarren sektorekoari dagozkie.

Aurrekoetan bezalaxe, planteatutako haztatze-koefizienteek hauek dituzte jatorri: alde batetik, aurreko idatz zatietan azaldutako etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako sabaiaren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioak; bestetik, sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunaren gainean aplikatutako hondar-metodo estatikoaren emaitzazko oihartzun-balioa; eta, azkenik, hori guztia aurreko "3.1." idatz zatian adierazitako irizpideekin berregokitu da.

Sustapen libreko erabileretara zuzendutako sabaiaren prezioek esparru honetako merkatu-baldintzen analisisan dute jatorria. Hauek dira zehazki:

* Sustapen libreko etxebizitzaren erabilera:	2.700 - 3.000 €/m <sup>2</sup> (s)
* Hirugarren sektoreko erabilera:	900 - 1.100 €/m <sup>2</sup> (s)
* Industria-erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.000 - 24.000 €/plaza

### 3.12.- "23. Usabal. Industrialdea 2" hirigintza-esparruan erabilerak haztatze koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	3,00
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Hauek dituzte jatorri: alde batetik, aurreko idatz zatietan azaldutako etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako sabaiaren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioak; bestetik, sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunaren gainean aplikatutako hondar-metodo estatikoaren emaitzazko oihartzun-balioa; eta, azkenik, hori guztia aurreko "3.1." idatz zatian adierazitako irizpideekin berregokitu da.

Sustapen libreko erabileretara zuzendutako sabaiaren prezioek esparru honetako merkatu-baldintzen analisisian dute jatorria. Hauek dira zehazki:

* Hirugarren sektoreko erabilera:	1.200 - 1.600 €/m <sup>2</sup> (s)
* Industria-erabilera:	1.200 - 1.600 €/m <sup>2</sup> (s)
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.000 - 24.000 €/plaza

### 3.13.- "24. lurre" hirigintza-esparruan erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hauek dira koefizienteak:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
* Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
* Etxebizitza librea:	5,00
* Hirugarren sektoreko erabilera:	2,00
* Industria-erabilera:	2,00
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Hauek dituzte jatorri: alde batetik, aurreko idatz zatietan azaldutako etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara zuzendutako sabaiaren gaineko lurzoruaren oihartzun-balioak; bestetik, sustapen libreko hirigintza-eraikigarritasunaren gainean aplikatutako hondar-metodo estatikoaren emaitzazko oihartzun-balioa; eta, azkenik, hori guztia aurreko "3.1." idatz zatian adierazitako irizpideekin berregokitu da.

Sustapen libreko erabileretara zuzendutako sabaiaren prezioek esparru honetako merkatu-baldintzen analisisian dute jatorria. Hauek dira zehazki:

* Sustapen libreko etxebizitzaren erabilera:	3.000 - 3.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Hirugarren sektoreko erabilera:	1.000 - 1.400 €/m <sup>2</sup> (s)
* Industria-erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Ekipamendu pribatuko erabilera:	900 - 1.200 €/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.000 - 24.000 €/plaza

## V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPENAK GAUZATZEA.

Ondoren, planteatutako hirigintza-garapen berrietako proposamenen irakurketa ekonomikoa egiten da, jardun integratuen mende daudenena hain zuzen ere, beren bideragarritasuna analizatze aldera.

Plan Orokor honetan dagozkion jardun integratuko esparruak mugatzearen ondorioetarako planteatutako irizpideak aintzat hartzen dira abiapuntu gisa, horrek justifikatu egiten baitu bereiz tratatzea Plan Orokor honetan izendatuki mugatutako izaera horretako esparruak zein irizpide horien emaitzazkoak izan litezkeenak.

Helburu horrekin azpimarratu beharreko alderdietako batzuk hurrengo idatz zatietan azaldutakoak dira, hain zuzen.

**1.- Urbanizazio-kargak eta horien kostu ekonomikoa.**

Une honetan aztergai ditugun esparruetako emaitzazko urbanizazio-kargen kostu ekonomikoaren kalkulua honakoa da:

## A.- "4.1. Donostia etorbidea" (azpi)esparrua.

Azpiesparruan antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezartzen denari eta plan horretan mugatuko den jardun integratuko esparrua urbanizatzeko jardun-programan ezarritakoari jarraituko zaio.

## B.- "5.1. Gorostidi - Voith" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

(Azpi)esparru honetan planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasuna dagokion Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan —2007ko urtarrilaren 30eko erabakiaren bidez behin betiko onartutakoa— azalduta eta justifikatuta dago.

Plan Orokor honek espediente horren aurreikuspenak justifikatzen dituen heinean, bideragarritasun hori Plan Orokor honen ondorioetarako ere justifikatutzat hartzen da.

## C.- "5.2. Antzinako erruki-etxea" eta "5.3. Uzturre kalea" azpiesparruek osatutako jardun integratuko esparruak.

* Urbanizazio-obrak:	750.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	1.800.000 €

## D.- "6.1. San Kosme eta San Damian" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	365.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	2.000.000 €

## E.- "6.2. Ibaralde kalea 1, 3 eta 5" eta "6.4. Izaskungo Aldapa. Santa Klara" azpiesparruek osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	975.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	900.000 €

## F.- "9.3. Korazonistak" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	300.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	300.000 €

## G.- "14.1. Kondeaneko Aldapa 8-10" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	200.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	600.000 €

## H.- "11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria" (azpi)esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	11.600.000 €
----------------------	--------------



- \* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.): 14.400.000 €
- I.- "12.3. San Frantzisko Pasealekua, 20-22" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.
- \* Urbanizazio-obrak: 190.000 €
- \* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.): 890.000 €
- J.- "12.4. San Frantzisko Pasealekua, 32-34-36" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.
- \* Urbanizazio-obrak: 300.000 €
- \* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.): 1.500.000 €
- K.- "13.1. San Frantzisko Pasealekua, 37" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.
- Emaizazko urbanizazio-karga guztiek, urbanizazio-obrek barne, proiektatutako eraikuntzekin lotutako kargen berezko izaera dute eta, horrenbestez, horien kostua zehaztuko da azpiesparruan proiektatutako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko prozesuan.
- L.- "14.2. Kondeaneko Aldapa 30" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.
- \* Urbanizazio-obrak, Kondeaneko Aldaparen azpiko bide berria barne: 1.375.000 €
- M.-- "14.32. Berazubi Ikastetxea" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.
- \* Urbanizazio-obrak, Kondeaneko Aldaparen azpiko bide berria barne: 220.000 €
- N.-- "14.4. Elkano Kalea" eta "23.1. Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruek eta "19.1.1. San Blas etxeen zatia" deritzan espazioaren lursailek osatutako jardun integratuko esparrua.
- \* Urbanizazio-obrak (Usabalgo lur-mugimenduak barne): 2.500.000 €
- \* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.): 1.200.000 €
- Ñ.-- "15.1. Tolosana - Igarondo" azpiesparruan mugatutako jardun integratuko esparruak.
- (Azpi)esparru honetan planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasuna dagokion Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan —2007ko otsailaren 13ko erabakiaren bidez behin betiko onartutakoa— azalduta eta justifikatuta dago.
- Plan Orokor honek espediente horren aurreikuspenak justifikatzen dituen heinean, bideragarritasun hori Plan Orokor honen ondorioetarako ere justifikatutzat hartzen da.
- O.- "15.2. Zubizarreta" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	500.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	300.000 €

P.- "15.3. Kondeaneko Aldapa 11" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	490.000 €
----------------------	-----------

Q.- "24.1. Iurramendi Pasealekua" azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	10.000.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	600.000 €

R.- "26. Olarrain" hirigintza-esparrua.

* Urbanizazio-obrak (Oria ibaiaren gaineko pasagunea barne):	3.900.000 €
* Kalte-ordainak (bizilekua ematea, lekualdatzeak, etab.):	2.000.000 €

S.- "32. Urkizuko hirigunea" hirigintza-esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	900.000 €
----------------------	-----------

T.- "33. Bedaioko hirigunea" hirigintza-esparrua.

* Urbanizazio-obrak:	900.000 €
* Kalte-ordainak (lekualdatzeak, etab.):	100.000 €

## 2.- Urbanizazio-kargak proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunean jasanaraztea.

Urbanizazio-kargak nahiz erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara nahiz etxebizitza tasatuei jasanarazteko, etxebizitza horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dira, udalak etxebizitza horiei loturik sustatuko dituen udal-ordenantzetan ezarritakoak barne.

Era berean, goranzko zein beheranzko salbuespenen kalterik gabe, azaldutako urbanizazio-kargak proiektatutako etxebizitza libre bakoitzaren gainean 50.000 eta 60.000 € bitarte jasanaraztea dakarte.

Jasanarazitako kopuru hori, Tolosako higiezinaren merkatuaren testuinguruan ebaluatuta, onargarria dela esan daiteke.

Bestalde, industriako eta hirugarren sektoreko sabaiari dagokionez, adierazitako jasanaraztea industriako 200 €/m<sup>2</sup>(s) eta hirugarren sektoreko 350 €/m<sup>2</sup>(s) inguruan mugitzen da, eta kopuru horiek ere onargarritzat jotzen dira.

## VI.- PLAN OROKORRAREN BIDERAGARRITASUNAREN SINTESIA.

Adierazitakoaren arabera, aurreko idatz zatietan azaldutako balorazio ekonomikoa izaera horretako analisi baten hasiera besterik ez da. Esan bezala, hirigintza-prozesuaren ondorengo faseetan gero eta arreta zehatz eta zorrotzagoa eman beharko zaio.

Testuinguru horretan eta kalkulatu dien orokortasunarekin aztertuta, ondorio gisa esan daiteke emaitzako urbanizazio-kargak bateragarriak direla proiektatutako bizitegi-sabaiaren eta jardura ekonomikoen sabaiaren balio ekonomikoarekin, are higiezinaren merkatuan bereziki etxebizitza librearen prezioak behera egingo balu ere.

Dena den, adierazitakoarekin bat etorritik eta bere garrantzia kontuan izanik, ondorio horri gutxienez ere ondoren azaltzen diren hiru kontuak gehitu behar zaizkio.

Lehenik, administrazio publikoaren zuzeneko erantzukizuna —Tolosako Udala bera barne— proiektatutako garrantzi handiko jardunak sustatzeko eta gauzatzeko zereginetan.

Hiru administrazio-erakundek arreta berezia merezi dute gai horretan. Gipuzkoako Foru Aldundiak, errepideen alorrean planteatutako proposamenak gauzatzeari dagokionez (Santa Luziatik Izaskunekin lotzeko bide berria; N-I errepidea udalerriarekin konektatzeko bide-lotunea osatzea, hau ere Santa Luzian, Oria ibaiaren gaineko zubi berria barne; Iruña etorbidea birmoldatzea). Trenbide alorrean eskumena duen administrazioak, San Esteban auzoaren eta hirigunearen arteko lotura hobetzeko obrei dagokionez, eta are trenbide-sarearen ondoriozko inpaktu akustikoa ezabatzeko/minimizatzeko neurriak zehazteari eta gauzatzeari dagokionez ere. Udalak berak, beste hainbat alderdiren artean, sistema orokorren sareko espazio libreak edo parkeak urbanizatzeko obrei dagokionez (Elosegi, Zumardi Txiki, Zumardi Haundi, Amarotz, lurramendi parkeak, etab.), eta arestian azaldutako beste zenbait gaitan.

Bigarrenik, udalaren funtzioaren garrantzia, planteatutako garapenak eta helburuak gauzatzeko prozesuak bultzatzeko eta sustatzeko beharrezkoak diren neurri eta jardunen sustatzaile/kudeatzaile/koordinatzaile den aldetik.

Testuinguru horretan, eta beste egiteko batzuei garrantzia kentzeko inolako asmorik gabe, dagozkion urbanizatzeko jardun-programak sustatzen bete duen eginkizuna —horri dagokionez kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren oinarriak edo agiriak zehaztu ondoren— nabarmendu beharra dago.

Donostian, 2009ko urtarrilean.



Sin.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo.