

## OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN AGIRIEN ETA EGITEKO PROZEDURAREN AURKIBIDE OROKORRA

---

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. DOKUMENTUA        | INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA  |
| 2. DOKUMENTUA        | INGURUMEN JASANGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA  |
| 3. DOKUMENTUA        | EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ETA ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK  |
| 4. DOKUMENTUA        | HIRIGINTZAKO ARAUDIA   |
| <b>5. DOKUMENTUA</b> | <b>HIRIGINTZAKO JARDUKETAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA</b>                  |
| 6. DOKUMENTUA        | IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA   |
| 7. DOKUMENTUA        | HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESTANDAR MAXIMOAK ETA MINIMOAK BETETZEN DIRELA EGIAZTATZEN DUEN AGIRIA |
| 8. DOKUMENTUA        | LABURPEN BETEARAZLEA   |

## **5. DOKUMENTUA – AZTERKETA EKONOMIKO-FINATZIEROA**

### **AURKIBIDEA**

5.1.- SARRERA

5.2.- AURREIKUSITAKO GARAPEN URBANISTIKOEN BIDERAGARRITASUNA  
AZTERTZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

5.3.- ERABILEREN HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK

5.4.- URBANIZAZIO KOSTUAK AZTERTZEKO IRIZPIDEAK

5.5.- PLAN OROKOR HONEK MUGATURIKO JARDUN EREMUEN  
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA, HALA DAGOKIONEAN

5.6.- PLAN OROKORRAREN PROGRAMAZIOA

## 5.1.- SARRERA

Azterketa ekonomiko-finantzario hau tresna osagarri bat da, eta Arauen Berrikusketan aurreikusitako azpiegitura eta zuzkidura jardueren eta horiek garatzeko behar diren inbertsio publiko zein pribatuen arteko koordinazioa, proportzionaltasuna eta gaitasuna egokiak direla erakustea du helburu.

Azterketaren edukia bat dator premiazko neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2006 Dekretuaren 31. artikulua edukiarekin, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duenarekin; izan ere, hirigintza jardueren azterketa ekonomikoa egin behar da horren arabera.

Horretarako, garapen horiek guztiak, bai beren edukiaren zenbatekoagatik eta beren egite baldintzengatik, baita horien gauzatze irizpideak ere kontsideratuta, egin daitezkeenak izatea beharrezkoa da, eta baita hauek gauzatzea bermatzeko beharrezko den finantzaketa modua izatea ere.

Plan Orokor honetan ditugun antolamendurako proposamenak, beren artean lotura handia duten bai urbanizazio zein eraikuntza obra batzuek egitea dakarte. Ondorioz, aipatutako garapen horien jasangarritasun ekonomikoaren azterketa egiteko, hauetan aurreikusitako hirigintzako eraikigarritasunen balioztatzea beharrezkoa da, baita, urbanizazio obrek eta hauek gauzatzeak suposatuko duten gainontzeko gastu eta kalte-ordainen ezaguera edukitzea ere.

Era guztietara, gogorarazi beharra dago, jasangarritasun horren azterketa Planaren dokumentu ezberdinetan azaltzen diren premisa orokorren baitan egiten dela, eta premisa horiekin adostasunean, beren gauzatzea etengabeko prozesu bat bezala kontsideratu beharra dagoela, aurrerantzean izango diren hirigintzako proiektuen bitartez (xehetasunezko planeamendua, hirigintzako jarduketa programak, urbanizazio proiektuak eta birpartzelazioak...) xehetasunezko progresio bat dela helburu, Plan hau garatzerakoan eta bertan azaltzen diren proposamenak zuzenki gauzatzeko, bultzatuko dena.

## **5.2. PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO AZTERKETA EGITEKO ERABILIKO DIREN IRIZPIDE OROKORRAK.**

### **5.2.1. LANDA-LURRA ETA LUR URBANIZATUAREN EGOERA ETA HONEN ERAGINA.**

Adierazitakoaren baitan, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuak eta bertan egindako proposamenak, luraren jabego eskubideei buruz eta baita lursailen balorazio irizpideei buruz ebazterakoan egokitzapenak egitea ekarri du.

Horri buruz, aztertutako jarduketa guztietan, lur-sailak landa-lurren egoeran aurkitzen dira (finkatu gabeko hiri-lurra), izan ere, aurrerago ikusi ahal izango den bezala, urbanizazio maila oso eskasa da, urbanizazio obretako kostuak kopuru handiak suposatzen ditu edo/eta kasu gehienetan lehendik aurreikusitako jarduketek, hausnartutako eremuaren guztizko berrikuntzak behar dituzte.

Proposaturiko azterlana, lurraren balorazioarako funtsezko erreferente gisa proiektaturiko eraikigarritasun fisikoa hartuz egiten da.

Bigarren puntu bezala, gastu guztien kopurua edo proiektaturiko eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko egin beharreko ordainketen kopurua.

Hauen arteko diferentzia lur urbanizatuaren balioa da, hau, urbanizatzeko lana egin eta proiektaturiko eraikigarritasuna esleitu ondoren.

### 5.2.2. FINKATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAK.

Orokorrean, kontuan hartu beharrekoa da, aurreko planeamenduan eta beronen aldaketa eta garapena bultzatzeko egindako beste izapideetan barneratutako hirigintza-garapenen finkatzeak, beste gauza batzuen artean orain interesatzen zaiguna begiratzuz, hauetan egindako azterketa eta ebaluazio ekonomikoak ere baliozkotzea dakarrela.

### 5.2.3. AZTERTU BEHARREKO LURRALDE EREMUA.

Egindako azterketa ekonomikoak, Plan Orokor honetan barne-sarturiko eta egungo hirigintzako araudiaren (2006ko ekainaren 30eko Lur-zoruari eta Hirigintzari buruzko Legea) baitan ezarritako irizpideekin adostasunean, hasiera batean behintzat bakanka garatu daitezkeen exekuzio unitateen bitartez garatuko diren lurralde eremuei eragiten dio, nahiz integratutako edo hornidurazko jarduketak izan.

Azterketa, era horretako jarduketak diren edo izan daitezkeen lurralde eremuekin uztartzen da, ondoren azalduko diren bi modu ezberdinak desberdinduz:

A.- Alde batetik, Plan Orokorrean bertan ofizialki mugatutako jarduketa integratua duten eremuak.

Espresuki mugatutako eremuez ari gara, 2007 urteko AASS-etan sarturikoak, hauen aldaketa eta garapenerako espedienteak barne, onartuak edo tramitazioan, eta orain finkatzen direnak edo baita Plan Orokor honetan ere.

Dagoeneko exekuzio bidean dauden eremuak edo behin-betirako onartutako garapenerako programazio edo/eta planeamendua duten eremuak saihestu dira, edo baimena edo hitzarmen urbanistikoa dutelako beren bideragarritasun tekniko eta ekonomikoak frogatuak izan badira.

1-A koadroan azaltzen da, dagoeneko bideragarritasun ekonomikoa aztertua izan den jarduketa integratuko esparruen zerrenda.

### 1-A KOADROA

#### AZTERTUTAKO JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAK.

AUZOA	EREMUA/HIRIGINTZAKO AZPI-EREMUA/ A.A.E.	AZALERA -m <sup>2</sup> - (s)
ELIZALDE	ELI-3I	6.025
	ELI 6A	62.490
ALTZIBAR	ALT 3	10.889
	ALT 6	8.748
ITURRIOTZ	ITU-2B/ITU-2C	4.370
UGALDETXO	UGA 2A	4.330
ERGOIEN	ERG 1A	7.744
	ERG 1B	8.272

B.- Bestalde, dotaziorako jarduketak, egun duten urbanizazioa edo eraldaketa urbanistikoarengatik hauen bideragarritasun tekniko zein ekonomikoaz susmarazten dutenak.

Hauek, suerta daitezken beste batzuen kaltetan gabe, Plan Orokorren planoetan mugatuta azaltzen dira. Hala ere, beren bideragarritasuna aztertzeke moduko ezaugarriak dituzten eremuak hauek dira:

### 1-B KOADROA

#### DOTAZIORAKO JARDUKETEI DAGOZKION AZTERTUTAKO EREMUAK.

AUZOA	EREMUA/HIRIGINTZAKO AZPI-EREMUA / A.A.E.	AZALERA -m <sup>2</sup> - (s)
ELIZALDE	ELI-3C	8.248
	ELI-3G	7.238
ALTZIBAR	ALT-2F	2.130
GURUTZE	GUR-1E	1.298

#### 5.2.4.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA AZTERTZEKO GOGOAN HARTUTAKO ERAIKIGARRITASUNA.

Honetarako erabilitako eraikigarritasun datua, Plan Orokorra eremu bakoitzaren ordenazioan planteatutako eraikigarritasun fisikoa da. Hala ere eta gai honi dagokionez, bi puntu zehaztu behar dira:

- Lur gainean, etxebizitza erabilerarako eraikigarritasun fisikoa eduki da kontuan, lehenetsua duen erabilera egoitzakoa den jarduketetan.
- Lur-azpian, dotaziorako estandarrak beteaz lur-zati pribatua aparkalekurako gorde beharreko gutxieneko eraikigarritasuna bakarrik eduki da kontuan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluekin adostasunean, eta etxebizitza erabilerari lotutako beste eranskinetarako (trastelekuak). Honetarako, etxebizitza bakoitzeko eraikitako 40 m<sup>2</sup>ko azalera jarri da. Salbuespen moduan, kontzeptu honetarako (erdi-sotoa) Plan Orokorrean emandako azalera kontutan eduki da garapen txikiko jarduketetan.

Bestalde, aztertutako jarduketa guztietan kontutan eduki da Plan Orokorrean aurreikusitako eraikigarritasunaren %85a sustatzaileari dagokiola, kasu honetan fisikoa, baita aurreikusitako udal ekimeneko jarduketetan ere, hauek gauzatu ahal izateko udal jabegokoak ez diren besteren lurrik hartu behar balitz ere.

Udal ekimeneko jarduketetan kasuan, (ELI-3I; UGA-2A y ERG-1A) babestutako etxebizitzaren sustapenerako direnak, etxebizitza bakoitzari lotuta garaje bat bakarrik eta eranskin (trasteleku) bat esleitzeko irizpidea ezarri da. Gainontzekoak, dotaziorako estandarrak betetzeko dagokion azalera iritsi arte, sustapen librerako erabili ahal izango direlarik.

Udalak sustatutako kasuetan, Plan Orokorra babestutako erregimenetako baten menpe egiteko aukera ematen duenean, babes ofiziala edo tasatua, azterketa bi aukerak kontutan hartuta egin da, nahiz eta horietako bat (BOE) defizitarioa izan.

Hau da ELI-3I, ERG-1A eta GUR-1C eremuen kasua.

Honek, gauzatzeko momentuan, etxebizitzaren zenbatekoa edo babestutako etxebizitzaren modalitate bakoitzari atxikiko zaizkion etxebizitzaren kopurua edo eraikigarritasun fisikoa neurtu eta kuantifikatzeko aukera ematen du.

#### 5.2.5. EREMU BAKOITZARENTZAT LORTUTAKO BALOREAK ZEHAZTEA.

Orokorki, egindako azterketaren ondorioz suertatutako balorea eta eraiki gabeko lur ez urbanizagarriaren balorea berdintsuak izango lirateke, hau urriaren 24ko 1492/2011 ED-aren 22 artikuluan, zeinarengatik Lurzoru Legearen Balorazioetarako Erregelamendua onartzen den, ezarritako irizpideekin adostasunean.

Bere emaitzak, positibo edo negatiboa izanda ere, aztertzen ari garen eremuaren bideragarritasun ekonomikoa argituko du.

Emaitza hau lortzeko, eraikuntza gauzatzeko gastuen edo "egin beharreko ordainketen" kopuruak eta honen salmentagatik lortutako sarrera edo "kobratzeak" hartu dira kontutan.

Salmenta baloreak neurtzeko, azterketa honen datuetarako, erabilitako koefizienteak zera izan dira, babestutako erregimen baten menpeko etxebizitzentzako soilik 1,25 eta gainontzeko kasuetan 1,37.

Hala ere, kontzeptu honi dagokion zenbateko kopurua, ondorengo ataletan banatuta azaltzen da:

- Promozioaren industri irabaziak.
- Tekniko parte-hartzaileen ordainsariak.
- Udal baimen eta petxak.
- Notaritza, finantzaketa eta beste gastu batzuk.

Urbanizazio gastuak ere kontutan hartu dira, dokumentu honen 5.4 atalean, ordaintzen kontzeptuan, egindako kalkuluen arabera.

Azterlan honen ondorioetarako, eraikitako azalera eta azalera erabilgarriaren arteko ratio batzuk eduki dira kontutan, salmenten atalerako beti azalera erabilgarria hartuaz. Honela:

- Babestutako garajearen batz-beste azalera erabilgarria: 12,50 m<sup>2</sup>/plaza eta etxebizitza.
- Babestutako eranskinen batz-beste azalera erabilgarria: 11 m<sup>2</sup>/etxebizitza.
- Etxebizitzan, eraikitako/erabilgarri arteko erlazioa: 1,33
- Garaje eta eranskinetan eraikitako/erabilgarri arteko erlazioa: 1,43
- Hornidura pribatuko lokaletan eraikitako/erabilgarri arteko erlazioa: 1,11

Hasiera batean, erabileren arteko ponderaziorik ez da aurreikusi honako bi kasuetan:

- Erabileren ponderazio hori beharrezko den promozio misto eza.
- Atal honetan ez garenean lurzoruaren ondorioei buruz ari, dagokion eraikigarritasuna aplikatu ondoren baizik.

Gainera, jarduketa zehatz baten baliagarritasun ekonomikoaren azterketa eta lurzoruaren balorazioa, bere egoeraren baitan egina, bi kontzeptu ezberdin dira nahiz eta beren kalkulurako metodo antzekoak erabili.

Aldiz, 5.3 atalean ponderaziorako irizpide batzuk ezarri dira, baita ponderazio horretarako koefizienteak eta hauek berraztertzeko erabili beharreko modua ere, kasua balitz garapenerako planeamenduan ezartzeko.

### 5.2.6.- URBANIZAZIO KARGAK ETA HAUETAN BARNE HARTUTAKO KONTZEPTUAK ZEHAZTEA.

Azterketa ekonomiko honetarako, eta nahitaez bete behar duen legediaren barruan, aztertutako lurraldeko eremu ezberdinetan kontutan eduki beharreko urbanizazio kargak identifikatu eta zehaztea, beste batzuen artean ondorengo irizpideengatik egin behar da:

- \* Azterketaren helburu diren lurralde-eremuenak diren urbanizazio lan propioak.

Kontzeptualki, aztertutako lurralde-eremu bakoitza zuzenki eta guztiz urbanizatzeko beharrezko diren obra guztiak barne-hartzen dituzte (lurren mugimendua eta zabaltzea, bideak egitea, saneamendua, ur eta energi hornidura, lorategi eta zuhaitziak, hiri altzariak, eta abar), hauetan sarturik bai eremu bakoitzari dagozkion tokiko dotazio propioei lotutakoak baita, hala balegokio eta dagozkion salbuespenen kaltetan gabe, sistema orokorreki lotutakoak ere, azken hauek besteekin batera egin eta urbanizazioaren barruan geratzen direnak baitira.

Bakoitzarentzat azterlan berezia egindako eremu horien urbanizazio obrei dagokion zenbateko ekonomikoa zehaztea, Plan Orokor honi dagokion graduako ordenazioak ezagutzera ematen duen obra esanguratsuenen bitartez, hauei dagokion kostearen kalkulu orokor bat eginez egiten da.

Era guztietara, aipatutako urbanizazio horien azterlan orokor batetik lortutako zenbateko eta gutxi gora beherako kosteez ari gara, eta hauek, gehiago edo gutxiagoko doikuntza maila izateaz aparte, aipatutako eremuetzat ordenazioa erabakitzean, berau gauzatzeko egingo diren dokumentuetan zehaztasun gehiago beharko duena .

Horrez gain, proposaturiko ordenazioekin bateraezinak diren eraikuntzak dauden eremuetan, urbanizazio kostu horiei, aipatutako eraikuntzen eraispén gastuak ere gehitu dira, eraitsi beharreko eraikuntzaren tipologiari begira, obra ale bakoitzaren kosteak zehaztuz.

- \* Lehendik dauden eraikuntzen tratamendua, urbanizazio karga gisa.

Proposaturiko ordenazio berriarekin bateraezinak diren eraikuntzak lehendik dauden lurralde eremuetan, jarduketa printzipio orokor bezala, eraikuntza horiek berri batzuegatik ordeztzea planteatzen da (baina, Azterketa honi dagokionerako bakararra).

Printzipio hau zehazteko modua, lehendik dagoen eraikuntza edo/eta sabai azalera eremu berdinen barruan ordeztzea da (beti ere, ordenazioan jarritako erabilera berriak kontutan hartuta hau egiterik izanez gero), eta hau eraikitzearen kostua eremu horretan planteaturiko garapen berriei gehituko zaien urbanizazio karga bezala sartuz.

Etxebizitzaren kasu zehatzean, hauek ordezteko irizpide hori ezartzeak, jadanik lehen aipatutako begirune edo/eta azalpen gehigarri bat bidezkotzen du, sustapen libreko egoitza erabilerako eraikigarritasunean egiten dela esanez. Honela, alde batetik, proposaturiko ordenazioarekin bateraezina dela kontsideratu den egoitzarako teilatu azalaren osotasunari aplikatuko zaio, lehendik existitzen diren etxebizitzak lege okupatuak dauden, edo hutsik dauden kontutan izan gabe, edo ondorioz, berriro ostatu eman behar zaien legeko okupatzaileak dauden edo ez. Bestalde, ez zaio ardurarik zor etxebizitza horien edukitze edo okupazio erregimenari -jabetza, alokairua....- eta beraz,



5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

ez eta horren ondorioz suerta daitezkeen kalte edo/eta berezitasun ekonomikoei ere. Eta azkenik, balizko kasu guztietan erabilitako hipotesia, bitarteko ostatu ematerik behar izan ez duenarena izan da -behin betiko etxebizitza bukatu arte behin behineko etxe bat bere esku jarri beharra-; eta modu hau ez da beti egin ahal izango. Gai horiek guztiak, hirigintza gauzatzearen aurrerantzeko faseetan, beren ebaluazio eta zehaztasuna beharko dute, baita, zehaztasun horiek suposatuz dezaketen afekzio ekonomikoak ere, etxebizitza edo/eta egoitzarako teilatu hutsen kasuan, kontzeptu horretan aurreikusitako kargen kostu ekonomikoaren murrizketa bat arrazoitu edo argitu ahal izango duelarik.

Beste alde batetik, lehendik jarduera ekonomikoak dauden kasuetan, hauek berriro kokatu ahal izatera zuzendutako eraikuntzen exekuzio kostuari (noski eremu bakoitzaren barruan egiteko aukerarik baldin badago), jarduera hauek benetan lekualdatzeko beharrezko diren diru-kopurua gehitu beharko dira. Lekualdatzearen diru-kopuru horiek, berriro kokatu beharreko aleko azaleragatik aurreikusitako aleko kostea kontuan hartuta egin dira, horretarako erabilera industrialen artean, hirugarren sektore orokorreko eta behe solairuko komertzialak bereiziaz.

Eremu ezberdinentzat planteatutako ordenazioak, lehendik zeuden jarduerak berriz bakoitza lehen zegoen eremu barruan kokatzea ezinezko egiten duen kasuetarako, honen kostu ekonomikotzat produktu horiek higiezin merkatuan une honetan duten balore ekonomikoaren kostua hartuko da, eta honi, eraitsi beharreko eraikuntzen kontserbazio egoera neurtzeko koefiziente zuzentzaile bat aplikatuko zaio. Aipatutako kostu honi, kasu guztietan, trasladoei dagokien zenbatekoa gehitu beharko zaio, hau, aurreko paragrafoan esan den bezala eginda.

Aurrean azaldutako bi egoeretako kasu guztietan, kalte-ordainei dagokion kopurua zehazteko erabilitako irizpidea, gaur egun jarduera ekonomiko erabilera duen eraikuntza bere osotasunean okupatua dagoenarena izan da. Horregatik, lanaren hurrengo faseetan, bai xehetasunezko ordenazioa egiteko unean baita hau gauzatzeko garaian ere, egoera hau sakontasun gehiagorekin egiaztatu beharko da, eta hala balegokio, une horretarako aurreikusitako kostuen kopuruak, beherakadak eginez, egokitu beharko dira.

Azkenik, aurreikusitako ordenazioek gaur egun ekipamendu komunitarioetarako erabilerekin loturiko eraikuntzarik eraisteko beharra sortzen badute, dagokion eremuaren osotasunari gehitu beharreko urbanizazio kargen kontzeptuan, orokorki planteatzen da, hauen berreraikuntzari dagokion gastua gehi lekualdaketa burutzea kontzeptuari dagokion diru-kopuru bat, hau, gaur egun eraikia dagoen azaleraren baitan zehaztuaz.

\* Profesionalen ordainsariak eta beste gastuak.

Ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 147 artikuluan ezarritakoa kontutan hartuz, proiektu teknikoak idaztea eta proposaturiko ordenazioan aurreikusitako gauzatu ahal izateko beharrezko diren beste zenbait gastu ere urbanizazio karga bezala kontsideratu dira.

**5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**

Hau zehazteko modua, alde batetik, hirigintza mailako beharrezko den tramitazioa osatzeko beharrezko diren dokumentu eta proposamenen garapen mailaren baitan, eta bestetik, aztertutako eremuen eta azpi-eremuen dimentsioa eta ezaugarrien baitan kontutan hartuta balioztatuta egiten da.

Azkenik, urbanizazio kargei buruz espresuki esan beharra dago, bideragarritasun ekonomikoaren Azterketa hau egiterakoan ez direla kontutan eduki hurrengo kasuak: urbanizatu beharreko eremuaren barruan tokiko sistemen sarearen dotazioentzako gorde beharreko lur azaleraren gutxieneko estandarrak betetzeko ezintasunagatik, agian diruz ordaindu beharko direnak edo/eta eremu horietatik kanpo bete beharrekoak. Ez dira ezta ere ebaluazio honetan sartu, hirigintza ordenazioak izan ditzaken baldintza gainjarri ezberdinei loturiko interbentzioetako neurriak betetzeari dagozkionak, hauek, kasuan kasu eraginik jasan dezaketenak alegia. Arazo horiek, aurrerantzean, hirigintza antolaketarako eta exekuziorako egingo diren dokumentuetan mugatu eta zehaztu beharrak izango dira.

Aurretik azaldutako premisa guzti horiei jarraiki, definituriko eremu bakoitzarentzako planteatutako antolaketa proposamenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egiteari ekin zaio. Guztien emaitzek argi uzten dute aipatutako proposamenak ekonomikoki bideragarriak direla.

Hala ere, ondorio hau, azterketa ekonomiko baten hasiera baino ez da, hau, hirigintza prozesuaren hurrengo faseetan, mailaz maila eta gero eta xehetasun gehiago eta zorrotzagoz osatuko dena.

### **5.3. ERABILERA HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK**

#### **5.3.1. SARRERA.**

Sartuko den Plan Orokorrean jasotako antolamendu-proposamenen –egiturazkoak zein xehatuak– ebaluazio ekonomikorako beharrezko lanen esparruan, Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa honek ondoko hauek finkatzen ditu: antolatutako babesteko erregimen, tipologia eta erabilera bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioen zerrenda adierazten duten haztatze-koefizienteak.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “56.f” artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamendu xehatuaren testuinguruan, beste hainbat zehaztapenen artean, hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarri sektorizatuan erabilera haztatze koefizienteak finkatu behar dira. Beraz, Plan Orokorra hiri-antolamendu xehatua ezartzen dien esparruetarako derrigorrez ezarri behar dira haztatze edo homogeneizatzeko koefiziente horiek. Eta hori, berdinbanatzeko tresnetan legez bildutako eguneratze posiblea kaltetu gabe.

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

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

#### **5.3.2. HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK ZEHAZTEKO ETA APLIKATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK.**

##### **5.3.2.1.- INDARREAN DAGOEN LEGEGINTZAKO ESPARRUA ETA APLIKATZEKO ESPARRUA.**

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

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

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

balioak finkatzeko lurzoruari eta hirigintzari buruzko indarrean dagoen legerian xedatutakoa bete behar da.

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

- 1492/2011 E. Dekretua, 1492/2011, urriaren 24koa, Baloraketei buruzko Lurzoru Legearen Erregelamendua.
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- 2010ko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.
- 2009ko otsailaren 12ko Agindua eta 2009ko martxoaren 11ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako ordenantzak onartzen dituena.
- Babes ofizialeko etxebizitzak zein testuinguru horretan babestutako gainerako espazio edo higiezin-produktuak (trastelekuak eta garajeak...) esleitzeko eta saltzeko gehieneko prezioak. Dokumentu honen xede den balioespen ekonomikoa zehazteko helburuekin, prezio horiek, batez ere eta salbuespenen bat kaltetu gabe, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ebazpen bidez finkatu dira eta 2008ko irailaren 1etik daude indarrean.
- OIartzungo Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Udal Ordenantza (2007/06/05 GAO).

Halaber, kontuan izan behar da 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzen duena, onartu zela.

#### **5.3.2.2. BABES PUBLIKOKO ERREGIMENEN BATEN MENDE DAUDEN ERABILEREI DAGOZKIEN LURZORUAREN OIARTZUN-BALIOAK.**

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

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

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

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

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

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

Hona hemen formulazio horretako osagaiak:

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

2010ko azaroaren 19tik hasita babes ofizialeko produktuetan Oiartzunen aplikatu daitezkeen salmentako prezio maximoak honako hauek dira:

* Araubide sozialeko babes ofizialeko etxebizitza-erabilera, Sustapen publikoa: .....	734,13 €/m <sup>2</sup> era
* Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-erabile.....	1.481,19 €/m <sup>2</sup> era
* Araubide tasaturiko babes ofizialeko etxebizitza-erabiler.....	2.468,63 €/m <sup>2</sup> era
*Araubide sozialeko babes ofizialeko aparkalekuen (eta beste hainbat eranskin) erabilera (sustapen publikoa.....	337,69 €/m <sup>2</sup> erab
*Araubide orokorreko babes ofizialeko aparkalekuen (eta beste eranskin) erabil:.....	592,47€/m <sup>2</sup> útil
*Araubide tasaturiko babes ofizialeko aparkalekuak (eta beste eranskinak).....	691,21€/m <sup>2</sup> útil

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

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

Erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko etxebizitzei dagokienean (hauen pare jar daitezke araubide bereziko udalaren etxebizitza tasatuak), lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa zehazteko aurretik aipatutako arloko araudia hartu behar da kontuan. Zehaztapen hori berregokitu egingo da, alde batetik, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezio maximoaren 1,70 alditara mugatutako salmentan prezio maximoari dagokionean, udalaren etxebizitza tasatua arautzeko Ordenantzan ezarritako lurzoru urbanizatuaren oihartzun maximoarekin bat egiten duena, bestalde.

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

a) Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:

* Oinarrizko prezioa.....	1.481,19€/m <sup>2</sup> (erabil)
* Aipatu etxebizitzaren batz besteko salmenta prezioa:	
- 1.287,99€/m <sup>2</sup> (s).	
- 1.674,38€/m <sup>2</sup> (erabil).	
* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa:	
- 1.287,99€/m <sup>2</sup> (s) x 0,20 = .....	257,59€/m <sup>2</sup> (s)

b) Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitza (1,7 salmenta koefizientea):

* Oinarrizko prezioa: .....	2.468,63€/m <sup>2</sup> (erabil)
* Aipatu etxebizitza saltzeko batz besteko prezioa:	
- 2.146,63€/m <sup>2</sup> (s).	
- 2.790,62€/m <sup>2</sup> (erabil).	
* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa:	
- 2.146,63€/m <sup>2</sup> (s) x 0,25 = .....	536,65€/m <sup>2</sup> (s)

c) Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatua (1,7 salmenta koefizientea):

* Oinarrizko prezioa: .....	2.468,63€/m <sup>2</sup> (erabil)
* Aipatu etxebizitza saltzeko batz besteko prezioa:	
- 2.146,63€/m <sup>2</sup> (s).	
- 2.790,62€/m <sup>2</sup> (erabil).	
* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa:	

-  $2.146,63\text{€}/\text{m}^2(\text{s}) \times 0,25 = \dots\dots\dots 536,65\text{€}/\text{m}^2(\text{s})$

d) Sustapen pribatuko udal etxebizitza tasatua (1,7 salmenta koefizientea):

\* Oinarrizko prezioa:  $\dots\dots\dots 2.468,63\text{€}/\text{m}^2(\text{erabil})$

\* Aipatu etxebizitza saltzeko batz besteko prezioa:

-  $2.146,63\text{€}/\text{m}^2(\text{s})$ .

-  $2.790,62\text{€}/\text{m}^2(\text{erabil})$ .

\* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa:

-  $2.146,63\text{€}/\text{m}^2(\text{s}) \times 0,25 = \dots\dots\dots 536,65\text{€}/\text{m}^2(\text{s})$

e) Babes ofizialeko etxebizitzari loturiko eranskinak:

\* Oinarrizko prezioa:  $\dots\dots\dots 592,47\text{€}/\text{m}^2(\text{erabil})$

\* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa:

-  $592,47\text{€}/\text{m}^2(\text{s}) \times 0,20 \dots\dots\dots 118,49 \text{€}/\text{m}^2(\text{erabil})$

Udal etxebizitza tasatuari loturiko eraikinak:

\* Oinarrizko prezioa:  $\dots\dots\dots 691,21\text{€}/\text{m}^2(\text{s})$

\* Lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa:

$691,21\text{€}/\text{m}^2(\text{s}) \times 0,25 = \dots\dots\dots 172,80\text{€}/\text{m}^2(\text{s})$

Gainera, datu eta prezio horiek zuzen irakurri eta aintzat hartzeko, etxebizitzaren batez besteko maila  $85 \text{m}^2(\text{s})$  dela  $-65,38 \text{m}^2(\text{erabilgarriak})$  azaleraren baliokidea- hartu behar da kontuan.

### 5.3.2.3.- SUSTAPEN LIBREKO ERABILEREI DAGOZKIEN LURZORUAREN OIHARTZUN-BALIOAK

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginaren 24. artikuluan ezarritakoaren arabera, urbanizatuta dagoen lurzuaren balioespena honako hau da: antolamenduaren emaitzazko eraikigarritasunari dagokion erabileran –hondar-metodo estatikoak zehaztuta– lurzuaren oihartzun-balioaren aplikazioaren emaitzazkoa da. Lege horren hirugarren xedapen iragankorra kontuan hartuta, Legea araudiaren arabera garatzen ez den bitartean, balioespenari eta legearekin bateraezinak ez diren arloei dagokienean, beste hainbaten artean, ondasun higiezinak eta eskubide zehatzen balioespen-arauak, urriaren 24ko 1492/2011 E. Dekretuaren 22. artikuluan jasotzen den hurrengo metodo eta formularen arabera.

A. Eraiki gabeko hiri-zoruaren egoeran, edo lehendik dagoen eraikuntza edo eraikitzen ari dena legez kontrakoa bada edo aurri fisiko egoeran baldin badago, honen balorea, aurreko artikuluan ezarritako erreferentziako eraikigarritasunari, dagokion erabileraren arabera lurraren erreperkusioa aplikatuz lortuko da, honako formularen baitan:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Hau da:

VS= Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balorea, zoru metro karratu bider euroetan.

$E_i$ = Kontuan hartutako jarduera bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, metro karratu eraikigarriak bider lurzoria metro karratuetan.

$VRS_i$  = Kontuan hartutako erabilera bakoitzari dagokion lurraren eraginaren balorea, metro karratu eraikigarriak bider euroetan.

B. Aurreko atalak aipatzen dituen kontuan hartutako erabilera bakoitzari dagokion lurraren eraginaren baloreak, hondar-metodo estatikoarekin adostasunean ondorengo formularen baitan zehaztuko dira:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Hau da:

VRS= Lurzoruaren eraginaren balorea eurotan bider kontuan hartutako jarduera bakoitzari dagozkion metro karratu eraikigarriak.

$V_v$ = Kontuan hartutako erabileren bukatutako produktu higiezin metro karratuaren eraikitze balorea, estatistikoki garrantzia duen merkatuaren azterketa bat oinarri bezala hartuta kalkulatu, metro karratu eraikigarria bidez eurotan.

K= Gastu orokor guztiak neurtzen dituen koefizientea, finantzaketa, gestioa eta sustapena barne, baita eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko beharrezkoa den higiezinaren promozio jarduerari dagokion enpresaren irabazi normala.

Aipatutako K koefizienteak, normaltasun batean 1,40 balorea izango du, baina 1492/2011 E.D.ren 22 artikuluan ezarritako arrazoen baitan murriztu edo handitu ahal izango da.

Aurreko aginduetan ezarritako irizpideak dira eta gaur egun balio dutenak, sustatzailearen irabazi-marjina kontuan hartutako erabileretarako, finantzaketa eta Sozietate-errentaren gaineko Zerga kanpo, ez dela ondoren ezarritakoak baino txikiagoa izango:

- \* Egoitza erabilera (lehenengo etxebizitza):18%.
- \* Bulego erabilera:..... 21%.
- \* Merkataritza erabilera:..... 24%.
- \* Industri erabilera:..... 27%.
- \* Aparkaleku erabilera: ..... 20%.

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



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

#### 5.3.2.4. ERREFERENTZIAKO LURRALDE ESPARRUAK, HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK ZEHAZTEAREN ONDORIOETARAKO

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

Lurralde-erreferente orokor hori Plan Orokor honetan mugatzen diren hiriko auzo guztiek osatzen dute. Horrela, koefiziente horiek zehazteko helburuarekin, auzo horietako bakoitzeko hiri-ingurunearen multzoak (hiri-lurzoruak + lurzoru urbanizagarriak), orokorrean, balio handiko esparru homogeneoa osatzen duela uste da. Esparru horretan, amaitutako hiri-produktuak saltzeko dauden balioek parametro bereberei erantzuten diete. Parametro horiek gaur egungo merkatu higiezina eta eraikuntzakoa bereizten dituzte.

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

Horretarako eta helburu horrekin Elizalde eta OIartzungo gainerako auzo bakoitza eta guztiak desberdindu dira.

#### 5.3.2.5. HAZTATZE- ETA HOMOGENEIZAZIOA- KOEFIZIENTAK EZARTZEKO ERABILERA BEREIZGARRIA

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

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

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

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

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

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

#### **5.3.2.6.- PLAN OROKOR HONETAN ZEHAZTUTAKO HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK APLIKATZEKO ESPARRUA ETA IRIZPIDE OROKORRAK.**

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

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

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

Horregatik, hain zuzen, koefiziente horiek dagokien auzoaren 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, auzoaren koefiziente orokorrak ordeztu eta errealitate horretara egokitutako beste espezifiko batzuk ezarri.

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

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

- Era berean, berdinbanatzeko tresna horiek lantzea eta izapidetzea eskatzen ez denean, eta 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 lurzoruaren oihartzun-balioak hartuko dira.

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

- Halaber, antolamendu xehatuko dokumentuak idaztea eta izapidetzea beharrezkoa duten esparruetarako, orain proposatutako haztatze-koefizienteak erreferentziako esparru orokorra izango dira; hala ere, dokumentu horiek berregokitu eta/edo eguneratu ahal izango dituzte, behar bezala arrazoituta. Era berean, kasu horietan aplikatzekoa izango da geroago koefiziente horiek planak gauzatzeko sustatu behar diren espedienteen testuinguruan (berdinbanatzeko 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 haztatze-koefizienteak orokorrean berraztertzea eta eguneratzea, higiezin eta eraikuntzaren merkatuen etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta. Zehazki, urtero Plan honetan ezarritako koefiziente orokorrak aztertu eta/edo eguneratuko dira, Plan hori onartzen den unetik hasita.

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

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

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

#### 5.3.2.7. IRIZPIDE OSAGARRIA: HAZTATZE-KOEFIZIENTEEN IZAERA IREKI ETA MALGUA.

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

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

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

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

- \* Jada adierazitakoarekin bat etorrira, erregimen orokorreko babes ofizialeko bizitegi-erakigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa, kasu guztietan, 1. koefizientearen erreferentea da. Eta hori horrela, izaera finkoa du, une bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa.
- \* Era berean, etxebizitza babestuko gainerako modalitateei lotutako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa finkoa da eta, gainera, arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa da.
- \* Bestalde, sustapen libreko erabileretara (bizitegikoak, hirugarren sektorekoak, industrialak, ekipamendu pribatukoak...) zuzendutako eraikigarritasunari buruzko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren jatorria une bakoitzean merkatuan dagoen errealitate ekonomikoan dago.  
Horregatik hain zuzen ere, gaur egungo egoera ekonomikoaren testuinguruan honako hau hartu behar da kontuan: Plan Orokor honetan erabilera horietarako berariaz finkatutako haztatze-koefizienteak beherantz berregokitu ahal izango dira, une bakoitzean dagoen egoeraren esparruan jaitea komenigarria eta arrazoizkoa dela behar bezala justifikatzen den kasu guztietan.
- \* Berregokitze hori komenigarria den ala ez kasu bakoitzean planteatu eta justifikatu behar da, dagokion hirigintza-espeditatearen testuinguruan (plangintza xehatua; urbanizatzeko jardun programa; berriz zatitzeko proiektua; eraikuntza-proiektua; eta abar).

### 5.3.3. HIRIKO AUZOETARAKO ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEEN PROPOSAMENA.

Ondoren, hiriko auzoentzako proposatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak azalduko ditugu. Koefiziente horiek, alde batetik, aurreko 5.2. idatz-zatian adierazitako irizpide orokorren emaitzazkoak dira; eta bestetik, kasu bakoitzean ere aipatzen diren auzo bakoitzari buruzko parametro ekonomikoen emaitzazkoak.

#### 5.3.3.1.- Elizalde

Elizalde auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera .....	4.300€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera	4.300€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera	5.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua .....	1.800€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoen beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean):.....	2.100€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....	28.000€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Casco Tradicional	4,4
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	4,4
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	5,2
<b>Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)</b>	1,8
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko erakin</b>	2,1
<b>Aparkalekua – Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	1,5

### 5.3.3.2.- Arragua

Arragua auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	Ez da bidezkoa	€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.000€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)		1.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoaren beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....		1.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....		20.250€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	3,0
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	3,2
<b>Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)</b>	1,2
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko)</b>	1,2
<b>Ekipamendu pribatua</b>	
<b>Aparkalekua – Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	1,1

### 5.3.3.3. Ugaldetxo.

Ugaldetxo auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	Ez da bidezkoa	€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.200€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.500€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)		1.400€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoen beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....		1.400€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....		20.250€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	3,2
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	3,6
<b>Hirugarren sektorea – Komertziala (behe solairua)</b>	1,4
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikin)</b>	1,4
<b>Aparkalekuak - Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	1,1

### 5.3.3.4.- Iturriotz.

Iturriotz auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera..... Ez da bidezkoa	3.500€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	3.500€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	3.800€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)	1.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoen beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....	1.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....	20.250€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Casco Tradicional	3,6
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	3,6
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	3,9
<b>Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)</b>	1,2
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko erakin</b>	1,2
<b>Aparkalekua – Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	1,1



### 5.3.3.5.- Altzibar

Altzibar auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera..... Ez da bidezkoa	3.500€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	3.500€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	3.800€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)	1.500€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoaren beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....	1.500€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....	25.250€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Casco Tradicional	3,6
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	3,6
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	3,9
<b>Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)</b>	1,5
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko erakin</b>	1,5
<b>Ekipamendu pribatua</b>	0,4
<b>Aparkalekua – Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	1,3

### 5.3.3.6.- Ergoien.

Ergoien auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	Ez da bidezkoa	€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.200€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.200€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)		1.100€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoen beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....		1.100€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....		20.250€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	3,2
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	3,2
<b>Hirugarren sektorea – Komertziala (behe solairua)</b>	1,1
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko eraikin)</b>	1,1
<b>Aparkalekuak - Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	1,1

### 5.3.3.7.- Karrika

Karrika auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* “Residencial Cascos Tradicionales” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	Ez da bidezkoa	€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial Intensiva” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		3.000€/m <sup>2</sup> (s)
* “Residencial de bajo desarrollo” tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera .....		3.000€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)		900€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoaren beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....		900€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....		18.000€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia “Intensiva”	3,0
Sustapen librea. Tipologia “Bajo Desarrollo”	3,0
<b>Hirugarren sektorea – Komertziala</b> (behe solairua)	0,9
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera</b> (aparteko eraikin)	1,0
<b>Aparkalekuak - Eranskinak</b>	
BOE	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	0,9

### 5.3.3.8.- Gurutze.

Gurutze auzorako egindako balioespenen arabera, ondoren adieraziko ditugun salmentako batez besteko balioak finkatu dira:

* "Residencial Cascos Tradicionales" tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....	Ez da bidezkoa	€/m <sup>2</sup> (s)
* "Residencial Intensiva" tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		2.900€/m <sup>2</sup> (s)
* "Residencial de bajo desarrollo" tipologiako sustapen libreko etxebizitzaren erabilera.....		2.900€/m <sup>2</sup> (s)
* Erabilera komertziala (behe solairua)		800€/m <sup>2</sup> (s)
* Jarduera ekonomikoaren beste erabilerak (industrialak eta hirugarren sektorekoak, aparteko eraikinean): .....		800€/m <sup>2</sup> (s)
* Sustapen libreko aparkalekua:.....		16.520€/plaza

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

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
<b>Etxebizitza</b>	
Araubide orokorreko babes ofiziala	1,0
Erkidegoko araubide tasatuko babes ofiziala	2,1
Araubide orokorreko udal tasatua	2,1
Sustapen libreko udal tasatua	2,1
Sustapen librea. Tipologia "Intensiva"	2,9
Sustapen librea. Tipologia "Bajo Desarrollo"	2,9
<b>Hirugarren sektorea - Komertziala (behe-solairua)</b>	0,8
<b>Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (aparteko erakin</b>	0,8
<b>Ekipamendu pribatua</b>	
<b>Aparkalekua – Eranskinak</b>	
<b>BOE</b>	0,5
Etxebizitza tasatua	0,7
Sustapen libreko etxebizitza	0,8

### 5.3.3.9. Oiartzungo auzoz auzoko laburpena.

#### 2 KOADROA

#### PONDERAZIO KOEFIZIENTEEN ZERRENDA AUZOKA.

ERABILERA	ELI	ARR	UGA	ITU	ALT	ERG	KAR	GUR
PONDERATUTAKO ERABILEREI ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA								
<b>ETXEBIZITZA</b>								
ROBOE	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
EATBO	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
AOUET	2,1	3,0	2,1	2,1	3,0	2,1	2,1	2,1
SLUT	2,1	3,0	2,1	2,1	3,0	2,1	2,1	2,1
SLE CT	4,4	-	-	3,6	3,6	--	-	-
SLE RI	4,4	3,4	3,2	3,8	3,6	3,2	3,0	2,9
SLE BD	5,2	3,2	3,6	3,9	3,9	3,2	3,0	2,9
<b>HIRUGARREN SEKTOREA (BS)</b>	1,8	1,2	1,4	1,3	1,5	1,1	0,9	0,8
<b>HIRUGARREN SEKTOREA (beste erabilerak)</b>	2,1	1,2	1,4	1,4	1,5	1,1	0,9	0,8
PONDERATUTAKO ERABILEREI ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA								
<b>APARKALEKUA</b>								
BOE eranskina	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
ET eranskina	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
SL aparkalekua	1,5	1,1	1,1	1,1	1,3	1,1	0,9	0,8
JJEE aparkalekua	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

ROBOE: Regimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza.

EATBO: Erkidegoko Araubide Tasatuko Babes Ofiziala.

AOUET: Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua.

SLUT: Sustapen Libreko Udal Tasatua.

VPL: Sustapen Libreko Etxebizitza (CT/RI/BD).

CT: Cascos Tradicionales.

RI: Residencial Intensivo.

BD: Bajo Desarrollo.

## **5.4 URBANIZAZIO KOSTUAK AZTERTZEKO IRIZPIDEAK**

Urbanizatu beharreko eremuak garatze planeamenduaren (E: 1/500) edo urbanizatzeko aurreproiektuaren eskalaren (E: 1/200) arabera neurtzean datza jarraitu beharreko metodoa.

Aurreko plangintza dokumentuan erabilitako metodoarekin bat egiteko asmoz ((2009) eta eremu bakoitzerako fitxa urbanistikoek aurreikusten duten antolaketatik abiatuta, neurketa blokeetan egituratu da, honako kapitulu hauen arabera:

1. atala. Gainazaleko biribilgunea.
2. atala. Bide sare nagusia (7 m).
3. atala. Bigarren mailako bide sarea (5 m).
4. atala. Zubiak.
5. atala. Plaza gogorak eta oinezkoentzako ibilbideak.
6. atala. Plaza gogorak(erabilpeneko zortasuna).
7. atala. Berdeguneak, parkeak, bidegorriak eta oinezkoentzako ibilbideak.
8. atala. Azpiegiturak, zerbitzuak, loturak eta lan orokorrak.
9. atala. Eraistek, birkokatzeak eta eraikuntza berriak.
10. atala. Planak, proiektuak eta azterketak.

Neurketa bloke bakoitzaren gutxi gorabeherako deskribapenari hori materialki gauzatzeko, halako aurrekontu bat ezarri zaió.

### **5.4.1. 1. ATALA. BIRIBILGUNEA (GAINAZALEKOA)**

Hona hemen deskribapen orokorra:

#### **BIDE ZORUAK ETA ZOLADURAK:**

Hainbat lodiera eta materialetako berdinketak, edozein loditasunekoak, batez beste 50 cm-ko lodierakoak; honako hauek biltzen ditu: hondeaketa berdintzea, betelana eta zabaltzearen –20 cm-ko lodierako geruzetan, kasu horretan– zati proportzionala, ureztatzea eta proktorarruntaren %95ean trinkotzea.

Azalaren oinarrian, kareharrizko legarrezko enkatxoa; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Zabor legarra azalaren oinarriaren azpian; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Burdina hari korrugatuzko sare elektrosoldatua; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); moztea, ezartzea eta gainjartzeen zati proportzionala barne; obran jartzea, EHE jarraibidearen arabera.

HM-20 masa hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, zoru egonkortu eta finkatuaren gainean; alboetako enkofratuak, HM-20 hormigoia, hori obran jartzea, ontzea, aldapak egitearen zati proportzionala, uzkuradura junturak, dilatazio junturak eta horiek zigilatzea barne.

Alanbrezko erratz bidez, zorua kareharrizko hondarrez berrelikatzea; zabaltzea eta ureztatzea barne.

Inprimazio ureztaketa, %60ko betuneko 1 de kg asfalto emultsioarekin; aurrez azalera erraztu eta garbitzea barne.

Kareharri agregatuarekin, G-20, beroan egindako asfalto nahasketa asfalto zoladuraren beheko geruzan; horniketa, zabaltzea, trinkotzea eta berdintzea barne.

Itsaste ureztaketa %60ko betuneko 0,65 kg asfalto emultsioarekin; horniketa, aurrez azalera garbitzea eta zabaltzea barne.

Kareharri ofitikoarekin, S-12, beroan egindako asfalto-nahasketa asfaltozoladuraren errodadura-geruzan; horniketa, zabaltzea, trinkotzea eta berdintzea barne.

12 cm-ko lodierako eta 50x40 cm<sup>2</sup>-ko sekzioko hormigoizko zulogunea, HM-20/P/20/□ hormigoio ohe gainean, zementu morteroarekin; junturak berdintzearen zati proportzionala, zementu pasta zuriarekin tarte junturak egitea eta garbiketa barne.

Lauzatxo hidraulikozko zoladura, M-40 (1:6) morteroarekin; mozketak eta erremateak, proiektuaren koten eta aldapen arabera berdintzeak, junturak esneztatzea eta garbiketa barne; NTE/RSR.1 arauaren arabera eginda.

HM-20/P/20/□ hormigoizko errigola, zementuzko morteroarekin; junturak berdintzea, zementu zuriarekin tarte-junturak egitea eta garbiketa barne.

15 cm-ko zabalerako eta 25 cm-ko altuerako hormigoizko zintarria, 1 m-ko luzerako piezetan eta HM-15 hormigoiarekin ezarrita; junturak zementu morteroarekin berdintzearen zati proportzionala eta garbiketa barne 1:1; NTE/RSR-28 arauaren arabera eginda.

Ur, saneamendu, horniketa, argiteria, gas, telefonia eta teknologia berrien instalazioei dagokien zati proportzionala.

Zirkulazio seinaleen zati proportzionala.

Teknikarien ordainsarien zati proportzionala.

#### 1. ATALA. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA.

Aldez aurreko kontu saila..... 460.768 €.

#### **5.4.2. 2. ATALA . BIDE SARE NAGUSIA (7m).**

Hona hemen deskribapen orokorra:

Hainbat lodiera eta materialetako berdinketak, edozein loditasunekoak, batez beste 50 cm-ko lodierakoak; honako hauek biltzen ditu: hondeaketa berdintzea, betelana eta zabaltzearen –20 cm-ko lodierako geruzetan, kasu horretan– zati proportzionala, ureztatzea eta proktor arruntaren %95ean trinkotzea.

Azalaren oinarrian, kareharrizko legarrezko enkatxoa; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Zabor legarra azalaren oinarriaren azpian; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Burdina-hari korrugatuzko sare elektrosoldatua; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); moztea, ezartzea eta gainjartzeen zati proportzionala barne; obran jartzea, EHE jarraibidearen arabera.

HM-20 masa hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, zoru egonkortu eta finkatuaren gainean; alboetako enkofratuak, HM-20 hormigoia, hori obran jartzea, ontzea, aldapak egitearen zati proportzionala, uzkurdua junturak, dilatazio junturak eta horiek zigilatzea barne.

Alanbrezko erratz bidez, zorua kareharrizko hondarrez berrelikatzea; zabaltzea eta ureztatzea barne.

Inprimazio ureztaketa, %60ko betuneko 1 de kg asfalto-emultsioarekin; aurrez azalera erraztu eta garbitzea barne.

Kareharri agregatuarekin, G-20, beroan egindako asfalto-nahasketa asfalto zoladuraren beheko geruzan; horniketa, zabaltzea, trinkotzea eta berdintzea barne.

Itsaste-ureztaketa %60ko betuneko 0,65 kg asfalto-emultsioarekin; horniketa, aurrez azalera garbitzea eta zabaltzea barne.

Kareharri ofitikoarekin, S-12, beroan egindako asfalto-nahasketa asfalto zoladuraren errodadura-geruzan; horniketa, zabaltzea, trinkotzea eta berdintzea barne.

12 cm-ko lodierako eta 50x40 cm<sup>2</sup>-ko sekzioko hormigoizko zulogunea, HM- 20/P/20/□ hormigoio-ohe gainean, zementu morteroarekin; junturak berdintzearen zati proportzionala, zementu-pasta zuriarekin tarte-junturak egitea eta garbiketa barne.

Lauzatxo hidraulikozko zoladura, M-40 (1:6) morteroarekin; mozketak eta erremateak, proiektuaren koten eta aldapen arabera berdintzeak, junturak esneztatzea eta garbiketa barne; NTE/RSR.1 arauaren arabera eginda.

HM-20/P/20/□ hormigoizko errigola, zementuzko morteroarekin; junturak berdintzea, zementu zuriarekin tarte-junturak egitea eta garbiketa barne.

15 cm-ko zabalerako eta 25 cm-ko altuerako hormigoizko zintarria, 1 m-ko luzerako piezetan eta HM-15 hormigoiarekin ezarrita; junturak zementu morteroarekin berdintzearen zati proportzionala eta garbiketa barne 1:1; NTE/RSR-28 arauaren arabera eginda.

Ur, saneamendu, horniketa, argiteria, gas, telefonia eta teknologia berrien instalazioei dagokien zati proportzionala.

Zirkulazio seinaleen eta teknikarien ordainsarien zati proportzionala.

## ATALA 2. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA

Sekzioa (11 m) .....	1.411 €/ml.
Sekzioa (13,5 m) .....	1.332 €/ml.
Sekzioa (16 m) .....	1.669 €/ml.
Sekzioa (21 m) .....	2.395 €/ml.



### 5.4.3. ATALA 3.- BIGARREN MAILAKO BIDE SAREA (5m).

Hona hemen deskribapen orokorra:

Hainbat lodiera eta materialetako berdinketak, edozein loditasunekoak, batez beste 50 cm-ko lodierakoak; honako hauek biltzen ditu: hondeaketa berdintzea, betelana eta zabaltzearen -20 cm-ko lodierako geruzetan, kasu horretan- zati proportzionala, ureztatzea eta proktor arruntaren %95ean trinkotzea.

Azalaren oinarrian, kareharrizko legarrezko enkatxoa; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Zabor-legarra azalaren oinarriaren azpian; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Burdina-hari korrugatuzko sare elektrosoldatua; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); moztea, ezartzea eta gainjartzeen zati proportzionala barne; obran jartzea, EHE jarraibidearen arabera.

HM-20 masa hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, zoru egonkortu eta finkatuaren gainean; alboetako enkofratuak, HM-20 hormigoia, hori obran jartzea, ontzea, aldapak egitearen zati proportzionala, uzkuradura junturak, dilatazio junturak eta horiek zigilatzea barne.

Alanbrezko erratz bidez, zorua kareharrizko hondarrez berrelikatzea; zabaltzea eta ureztatzea barne.

Inprimazio ureztaketa, %60ko betuneko 1 de kg asfalto-emultsioarekin; aurrez azalera erraztu eta garbitzea barne.

Kareharri agregatuarekin, G-20, beroan egindako asfalto nahasketa asfalto zoladuraren beheko geruzan; horniketa, zabaltzea, trinkotzea eta berdintzea barne.

Itsaste-ureztaketa %60ko betuneko 0,65 kg asfalto emultsioarekin; horniketa, aurrez azalera garbitzea eta zabaltzea barne.

Kareharri ofitikoarekin, S-12, beroan egindako asfalto nahasketa asfalto zoladuraren erroadura geruzan; horniketa, zabaltzea, trinkotzea eta berdintzea barne.

12 cm-ko lodierako eta 50x40 cm<sup>2</sup>-ko sekzioko hormigoizko zulogunea, HM- 20/P/20/□ hormigoio-ohere gainean, zementu morteroarekin; junturak berdintzearen zati proportzionala, zementu pasta zuriarekin tarte junturak egitea eta garbiketa barne.

Lauzatxo hidraulikozko zoladura, M-40 (1:6) morteroarekin; mozketak eta erremateak, proiektuaren koten eta aldapen arabera berdintzeak, junturak esneztatzea eta garbiketa barne; NTE/RSR.1 arauaren arabera eginda.

HM-20/P/20/□ hormigoizko errigola, zementuzko morteroarekin; junturak berdintzea, zementu zuriarekin tarte-junturak egitea eta garbiketa barne.

15 cm-ko zabalerako eta 25 cm-ko altuerako hormigoizko zintarria, 1 m-ko luzerako piezetan eta HM-15 hormigoiarekin ezarrita; junturak zementu morteroarekin berdintzearen zati proportzionala eta garbiketa barne 1:1; NTE/RSR-28 arauaren arabera eginda.

Ur, saneamendu, horniketa, argiteria, gas, telefonia eta teknologia berrien instalazioei dagokien zati proportzionala.

Zirkulazio seinaleen eta teknikarien ordainsarien zati proportzionala.

### ATALA 3. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA

Sekzioa (9 m)	1.064 €/m <sup>2</sup>
Sekzioa (11,5 m)	1.210 €/m <sup>2</sup>
Sekzioa (14 m)	1.403 €/m <sup>2</sup>
Sekzioa (19 m)	2.057 €/m <sup>2</sup>

#### **5.4.4. ATALA 4.- ZUBIAK**

Hona hemen deskribapen orokorra:

Aurrez fabrikatutako elementuekin egindako egitura arruntak, aurreatezatuak, garraioa eta muntaketa, instalatzeko zulagailuak, finkatzea, eta karbonatazioaren aurkako azaleko tratamendua barne.

Lauzatxo hidraulikoko zolatak, ohiko burdineriako baranda.

Herri argiteriaren, konexioen, seinaleen eta teknikarien ordainsarien zati proportzionala.

### ATALA 4. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA

Aldez aurreko kontu saila: 12.959 €/ml.

Ugaldetxoko zubia (100 m) ..... 1.295.910 €

#### **5.4.5. ATALA 5.- PLAZA GOGORRAK ETA OINEZKOENTZAKO BALNEALDEAK.**

Hona hemen deskribapen orokorra:

Hainbat lodiera eta materialetako berdinketak, edozein loditasunekoak, batez beste 50 cm-ko lodierakoak; honako hauek biltzen ditu: hondeaketa berdintzea, betelana eta zabaltzearen -20 cm-ko lodierako geruzetan, kasu horretan- zati proportzionala, ureztatzea eta proktor arruntaren %95ean trinkotzea.

Azalaren oinarrian, kareharrizko legarrezko enkatxoa; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Zabor legarra azalaren oinarriaren azpian; zabaltze eta trinkotze mekanikoa barne.

Burdina-hari korrugatuzko sare elektrosoldatua; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); moztea, ezartzea eta gainjartzeen zati proportzionala barne; obran jartzea, EHE jarraibidearen arabera.

HM-20 masa hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, zoru egonkortu eta finkatuaren gainean; alboetako kofratuak, HM-20 hormigoia, hori obran jartzea, ontzea, aldapak egitearen zati proportzionala, uzkuradura junturak, dilatazio junturak eta horiek zigilatzea barne.

Kareharrizko galtzadarri grisezko zoladura, zerratzea, 9x9 cm<sup>2</sup> eta 6 cm-ko lodierakoa, M-80 (1:4) zementu mortero lehorrarekin; mozketen eta erremateen zati proportzionala, proiektuaren

koten eta aldapen araberako berdintzea, junturak 1 cm-ko zabaleran jartzea, junturak zementu morteroarekin arrasean berdintzea 1:1 eta garbiketa barne; NTE/RSR-16 arabera eginda.

Trenbideetako trabes erabiliekin eta hautatuekin egindako zoladura, adierazitako neurrietakoekin, 20 cm-ko lodierako harrizko enkatxo gainean eta tartean 125 g/ m<sup>2</sup>-ko geotextil xafla bat jarrita; junturak jabre behatu eta hautatuz bete eta trinkotzea, elkargune eta ertzen zati proportzionalak barne, amaituta.

HM-20 masa hormigoizko zoladura jarraitua, 15 cm-ko lodierakoa, akabera inprimatua, PCI motakoa, H-200 hormigoia barne, obran jarrita, aldapak, uzkuradura junturak, dilatazio junturak, eta horiek zigilatzea barne; gogortzeko tratamendua, margotzea eta mostren arabera hautatutako diseinua estanpatzea barne.

15 cm-ko zabalerako eta 25 cm-ko altuerako hormigoizko zintarria, 1 m-ko luzerako piezetan eta HM-15 hormigoiarekin ezarrita; junturak zementu morteroarekin berdintzearen zati proportzionala eta garbiketa barne 1:1; NTE/RSR-28 arabera eginda.

1 m-ko altuerako eta 10 cm-ko diametroko altzairuzko aska bat hornitu eta jartzea; hormigoizko dadoan ainguratzea eta zuinketa barne.

Burdinazko aska, oin triangeluarrekoa, ertz kamutsak eta kontsumo txikiko (26W) fluoreszente bati esker barruan argia duena; 30 mm-ko lodierako metrakrilatozko difusore antibandaliko zeharrargia barne; altzairu herdoilezinezko torlojuak, ainguratzea eta finkatzea, lanpara eta babesgarriak barne; elikatze lineara eta lur konexioko sarera lotua; REBT araudiaren arabera eraikia.

Aire librean erabiltzeko banku bat; eserlekua eta bizkarraldea (30 mm-ko lodiera) Bolondoko egurrezko listoiekin eginak, eta oinak aluminio granailatuzkoak; altzairu herdoilezinezko torlojuak, autoklabe tratamendua, tratamendu antixilofagoa nahiz iragaztearen aurkakoa, eta hormigoizko zolata barne.

Aluminiozko zuhaitz txorkoa hornitu eta ezartzea, laukia, 1,10 m-ko aldeak eta erdian 59 cm-ko diametroko zuloa dituena; altzairu galbanizatuzko profilaz eta altzairu herdoilezinezko torloju osatutako markoaren zati proportzionala barne.

70 cm-ko diametroko eta 45 cm-ko altuerako Flandriako egurrezko lore aska hexagonalak hornitu eta jartzea eremu zolatuetan, autoklabe tratamenduarekin eta kolore naturalekoak, obran jarritakoa neurtuta.

Altzairu herdoilezinezko 50 cm-ko altuerako eta 46 cm-ko diametroko zakarrontzi kulunkari bat jartzea; inguratzea eta jasotzea barne.

#### ATALA 5. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA.

Ondorioz/m<sup>2</sup> ..... 345 €/m<sup>2</sup>

#### 5.4.6. ATALA 6.- PLAZA GOGORRAK (ERABILPENEKO ZORTASUNA).

Kareharrizko galtzadarri grisezko zoladura, zerratzea, 9x9 cm<sup>2</sup> eta 6 cm-ko lodierakoa, M-80 (1:4) zementu mortero lehorrarekin; mozketen eta erremateen zati proportzionala, proiektuaren koten eta aldapen arabera berdintzea, junturak 1 cm-ko zabaleran jartzea, junturak zementu morteroarekin arrasean berdintzea 1:1, eta garbiketa barne; NTE/RSR-16 arabera eginda.

Trenbideetako trabes erabiliekin eta hautatuekin egindako zoladura, adierazitako neurrietakoekin, 20 cm-ko lodierako harrizko enkatxo gainean eta tartean 125 g/m<sup>2</sup>-ko geotextil xafila bat jarrita; junturak jabre behatu eta hautatuz bete eta trinkotzea, elkargune eta ertzen zati proportzionala barne, amaituta.

HM-20 masa hormigoizko zoladura jarraitua, 15 cm-ko lodierakoa, akabera inprimatua, PCI motakoa, H-200 hormigoia barne, obran jarrita, aldapak, uzkuadura junturak, dilatazio junturak, eta horiek zigilatzea barne; gogortzeko tratamendua, margotzea eta mostren arabera hautatutako diseinua estanpatzea barne.

HM-20 masa hormigoizko zoladura jarraitua, 15 cm-ko lodierakoa, akabera inprimatua, PCI motakoa, H-200 hormigoia barne, obran jartzea, aldapak, uzkuadura junturak, dilatazio junturak, eta horiek zigilatzea barne; gogortzeko tratamendua, margotzea eta mostren arabera hautatutako diseinua estanpatzea.

15 cm-ko zabalerako eta 25 cm-ko altuerako hormigoizko zintarria, 1 m-ko luzerako piezetan eta HM-15 hormigoiarekin ezarrita; junturak zementu morteroarekin 1:1 berdintzearen zati proportzionala eta garbiketa barne; NTE/RSR-28 arabera eginda.

1 m-ko altuerako eta 10 cm-ko diametroko altzairuzko aska bat hornitu eta jartzea; hormigoizko dadoan ainguratzea eta zuinketa barne.

Burdinazko aska, oin triangeluarrekoa, ertz kamutsak eta kontsumo txikiko (26W) fluoreszente bati esker barruan argia duena; 30 mm-ko lodierako metrakrilatozko difusore antibandaliko zeharrargia barne; altzairu herdoilezinezko torlojuak, ainguratzea eta finkatzea, lanpara eta babesgarriak barne; elikatze lineara eta lur konexioko sarera lotua; REBT araudiaren arabera eraikia.

Aire librean erabiltzeko banku bat; eserlekua eta bizkarraldea (30 mm-ko lodiera) Bolondoko egurrezko listoiekin eginak, eta oinak aluminio granailatuzkoak; altzairu herdoilezinezko torlojuak, autoklabe tratamendua, tratamendu antixilofagoa nahiz iragaztearen aurkakoa, eta hormigoizko zolata barne.

Aluminiozko zuhaitz txorkoa hornitu eta ezartzea, laukia, 1,10 m-ko aldeak eta erdian 59 cm-ko diametroko zulo adituena; altzairu galbanizatuzko profilaz eta altzairu herdoilezinezko torloju osatutako markoaren zati proportzionala barne.

70 cm-ko diametroko eta 45 cm-ko altuerako Flandriako egurrezko lore-aska hexagonalak hornitu eta jartzea eremu zolatuetan, autoklabe tratamenduekin eta kolore naturalekoak, obran jarritakoa neurtuta.

#### ATALA 6. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA.

Ondorioz/m<sup>2</sup> ..... 81 €/m<sup>2</sup>

#### 5.4.7. ATALA 7.- BERDEGUNEAK.

Hona hemen deskribapen orokorra:

Lur begetala ezpondetan, 5-15 cm-ko geruzetan, horniketa, kargatzea, garraiatzea, zabaltzea, trinkotzea eta profilatzea barne, amaituta.

Erdi mailako loditasuneko lurra mekanikoki lantzea, honakoak hartuta: lurra lantzeko makina bitan 30 cm-ra pasatzea, goldea bitan 20 cm-ra pasatzea, ertzak eta leku bereziak eskuz amaitzea.

Belar geruza erabateko eragina duen herbizidarekin tratatzea, belar txar guztien kontrakoarekin, hori uretan disolbatuta eta motor bidezko ihinztargailu autonomoarekin aplikatuta.

Ezpondetan HH hidroereitea, lehen pasadan 300 kg/ha belardiko, 30 kg/ha hazi zurezko, 1.000 kg/ha askatze kontrolatuko ongarrri, 500 kg/ha zelulosa mekaniko, 200 kg/ha lasto xehatu, ura xurgatzen duen 50 kg/ha polimero eta polibutadieno motako 120 kg/ha egonkortzaile bidez, ondoren 500 kg/ha zelulosa mekanikorekin, 100 kg/ha lasto xehaturekin eta polibutadieno motako 80 kg/ha egonkortzailerekin estalita.

Agregaturik eta landaretza hondarrak gabeko lur begetala hornitzea; mekanikoki garraiatzea eta eskuz zabaltzea barne.

Belardia sortzea, landaretza 30 cm-ko lodieran zabaldua; berdintzea, ongarritzea, hazi askotarikoak landatzea, horiek estaltzea, arrabola pasatzea, lehen mozketara arte ureztatzea eta mozketara hori egitea barne.

Salix Babilonica (sahatsa) lur eta guzti hornitu eta landatzea; 16-20 cm-ko zirkunferentzian; 60x60x60 cm<sup>3</sup>-ko zuloa irekitzea barne; ongarritzea, 2,5 m-ko altuerako zurezko gida eta lehen ureztaketa.

Cupressus arizonica (Arizonako nekosta), hautatua, 3,50 m-ko altuerakoa, lur berezi armatuarekin eta igeltsutan zerbitzatua; zuloa (1x1x1 m<sup>3</sup>) irekitzearen zati proportzionala, lur ateratzeak, zabortegira eramateko kargatu eta hara garraiatzea, ongarririk hornitzea, kontserbatzea eta ureztatzeak barne.

Leyland nekosta hibridoa, 1-1,20 m-ko altuerakoa, lur eta guzti; lore askan jartzea, ongarririk hornitzea eta lurra prestatzea, landatzea, ureztatzeak eta kontserbatzea barne.

Evonimus heskai horia, zerratua, 0,25-0,30 m-ko altuerakoa, metroko lau landarerekin, lur eta guzti zerbitzatuta; zuloa irekitzea, ongarririk hornitzea eta lurra prestatzea, landatzea, ureztatzeak eta kontserbatzea barne.

PVCzko hodi korrugatua artelatz landaketen ureztatzea eta ongarritzea errazteko; 80 mm-ko diametrokoa eta 3 m-ko luzerakoa.

#### ATALA 7. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA.

Ondorioz/m<sup>2</sup>..... 20 €/m<sup>2</sup>

#### 5.4.8. ATALA 8.- AZPIEGIRURAK, ZERBITZUAK, LOTURAK ETA LAN OROKORRAK.

##### 5.4.8.1. UR-SAREA.

Hona hemen deskribapen orokorra:

Ur sareko elementuak topatzea, sare berriari lotzeko; behin-behinean horiek taponatzea edo horien zubia egitea barne.

Edozein lodieratako lurretan zangak egitea, baliabide mekanikoak erabilia, 3 m-ko sakoneraraino; ertzetara ateratzea, beharrezkoa izanez gero ura ateratzearen zati proportzionala, eta hondoa eta alboak profilatzea barne.

Kamioi kulunkari batean lurra zaborteigira eramatea, 5 km-ra gehienez ere; mekanikoki kargatzea, deskargatzea eta hondakindegiko kanona barne.

Ur garraiobideetako balbulak gordetzeko kutxeta, 60-250 mm-ko diametrokoak eta barrutik 110x110x150 cm<sup>3</sup>-koak, horma, zolata eta HA-20 hormigoizko 15 cm-ko lodierako lauza-tapa dituen; 15x15-8/8 mailazoaren zati proportzionala eta gainezkabidea barne.

60x60 cm<sup>2</sup>-ko burdin urtuzko tapa indartua duen markoa, galtzadan, Udaletxearen antzekoa, instalazioaren izenarekin, neurriak erregistratzeko proiektuaren arabeko kutxetarako.

Ura banatzeko sare nagusia, eta edateko uraren sarera lotzeko lana; zoladura, zolata, eta oinarri granularra altxatzea barne; osagarriak eta oinarria, zolata eta zoladura leheneratzeko pieza bereziak hornitzea eta jartzea.

PN 16 burdin urtuzko uhatearen balbula, barrutik 200 mm-ko diametroa eta itxitura elastikoa dituen, ura horitzeko hodian jartzea, loturak eta osagarriak barne, ez ainguratze dadoa, erabat instalatuta.

Ur-sarea husteko balbula hornitzea eta jartzea; zanga irekitzearen zati proportzionala, euri-uren kutxetara loturiko PE hodia eta zanga ixtea barne.

#### 5.4.8.2. SANEAMENDU-SAREA

Hona hemen deskribapen orokorra:

PVC zurrunezko (UPVC) lur azpiko hodi biltzailea, kanpotik 250 mm-koa eta 6,1 mm-ko lodierakoa (UNE 53332), 40 cm-ko lodierako hondar-ohean jarrita eta hodiaren gainetik 20 cm-ra arte hondarrez beteta, ukondoan zati proportzionala, ezpainbiko juntura elastikoa, pieza bereziak, loturak eta kutxetak; NTE/ISS-46 arauaren arabera eginda.

Hodiak kutxetan ahokatzea; hausturak, konponketak, diedro biribiltzeak eta tapa eta/edo sareta barne.

Hormigoi polimerozko Polidrain kanala, 15 cm-ko zabalerakoa eta 35 cm-ko altuerakoa; aldapak egitea, zanga irekitzea, H-150 hormigoia; burdin urtuzko zubiko saretaren zati proportzionala, ainguratzeak, berdintzea, osagarriak, pieza bereziak eta hodi biltzailean ahokatzea barne.

Ur beltzen hodi biltzailetik 80 m-ko konexioa, azken putzutik biltzailera, eta horri 500 mm-ko diametroko hormigoizko hodi baten bidez ahokatzea; indusketa mekanikoaren zati proportzionala, hormigoiarekin sendotzea, soberakinak kargatzea eta ateratzea, 80x80 cm<sup>2</sup>-ko burdin urtuzko miatze zuloa eta bitartekoak barne.

Euri-uren hobi biltzailetik ibairainoko 140 m-ko konexioa, 500 mm-ko diametroko PVCzko hodia; indusketa mekanikoaren zati proportzionala, hondarrez betetzea, hormigoiz indartzea, pieza bereziak eta hormigoia isurtzeko oinarria, soberakinak kargatu eta ateratzea eta osagarriak barne.

Kamioi kulunkari batean lurra zabortegira eramatea, 5 km-ra gehienez ere; mekanikoki kargatzea, deskargatzea eta hondakindegiko kanona barne.

Punpatze estazio egonkorra, honako elementu hauez osatutakoa:

- Ur azpiko 2 punpa (bata zerbitzua emateko, eta bestea erreserbakoa), gutxienez 65 mm-ko pasaguneko eragilearekin eta 6 m-ra segundoko 4,277 l ur punpatzeko 1,1 kW-eko motorrearekin; ur azpirako 10 m kable elektriko edukiko ditu bakoitzak, bai eta mozte-balbulak ere sarreran nahiz irteeran, etaerretentzio-balbula irteeran.
- Punpak deskargatzeko eta egokitze zokaloak putzuaren hondoan, ainguraketa esparragoekin eta gida hodiaren goiko euskarriekin.
- Punpen gelara sartzeko ataka bikoitza, marko angeluarra, altzairu tenkatuzko tapa eta itxitura hidraulikoa dituen, usainik sar ez dadin. Galbanizatuta guztia. Gida hodi galbanizatuak.
- Koadro elektriko bikoitza, punpek automatikoki eta txandaka funtziona dezaten; biak batera abian jartzeko aukera emango dute, premiazkoa izanez gero. (abian jartze zuzena). Maila erregulatuak (5) eta argi eta soinu bidezko alarma barne. Honako elementu hauek dituen kudeaketa sistemara lotzeko aukera ere izango da:

1 etengailu orokorra.  
Indar zirkuituaren 6 fusible.  
Aginte zirkuituaren 2 fusible.  
Alarma zirkuituaren 2 fusible.  
Transformadorearen 2 fusible.  
230/400-24 V transformadore bat.  
Alternadore bat – 24 V.  
Errele termiko egokia duten 2 kontaktore.

Martxan dagoela adierazteko bi pilotu.  
Abian jartzeko 2 sakagailu eta gelditzeko beste bi.  
Kableak, konexio borneak, eta kableak sartzeko eta ateratzeko prensaestopak.  
Gutziz instalatuta.

- Punpatze-biltegia altxatze-punpak jartzeko; 2 x 2 x 1,60 mm neurtuko ditu, eta 30 cm-ko lodierako hormigoi armatuzko hormak eta zolata edukiko ditu; bai eta 175 Kg/cm<sup>2</sup>-ko erresistentzia eta morterozko luzitua (1:4) ere, lur-mugitzea eta indusketa, horren leheneratzea, produktuak hondakindegira garraiatzea, zura enkofratu eta deskofratzea eta gainerako lanak barne.

#### 5.4.8.3. ARGINDAR ETA ARGI HORNIKETA.

Horniketa egiten duen konpainiak 30 kW-eko aireko linea aldatzea; azterketaren zati proportzionala, administrazio izapideak, materialak, eskulana, makinak, bitarteko baliabideak eta bitartekoak barne.

Hargunearen gaineko eskubideak, kontratatuko kWengatik; konpainia hornitzaileak emandakoa, behe tentsioa hornitzeagatik, eta sarea hedatzea; egungo transformadorea aldatzearen zati proportzionala, hori kentzea, linea elektrikoa jartzea, kableak jartzea, konexionatzea, eta babes elementuak barne; eskulana, baliabide mekanikoak, garraioa eta materialak; onurak eta kontzesioak; transformazio zentroa ez lagatzeagatik kargua, bitartekoak.

Lur konexioko pika, 14 mm-ko diametroko eta 2,00 m-ko luzerakok obrez estalitako altzairuzko elektrodoz osatutakoa, lurlean sartzeko eta konexioak barne; Rebt araudiaren arabera egina.

Lurreko arketatzea jartzea, burdin urtuzkoa (Uriarte motakoa); konexioa barne.

Lurrarekin lotzeko linea, 35 mm<sup>2</sup>-ko sekzio nominaleko kobrezko eroalearekin ezarritakoa; konexioak eta igeltserotza barne; Rebt araudiaren arabera egina.

Lurrarekin lotzeko linea, 16 mm<sup>2</sup>-ko sekzio nominaleko kobrezko eroalearekin ezarritakoa; konexioak eta igeltserotza barne; Rebt araudiaren arabera egina.

Bigarren mailako babes koadroa, honako hauekin: (MG-PRISMA) metalezko armairua, 0,8x0,55x0,2 m<sup>3</sup>-koa.; Magco. 4Px32A (MG-C60N/24366); Dif. 4Px25A/30 mA (MG-ID); Dif. 4Px25A/300mA (MG-ID/23040); Dif. 2Px25A/300Ma (MG-15249); 2 Magco. 4Px20A (MG-C60N/24364); Magco. 4Px16A (MG-24363); Magco. 1P+Nx16A (MG-24324); 2 Magco. 1P+Nx10A (MG-C60N/24323); Magco. 1P+Nx6A (MG-C60N/24322); 3Px20A (MG-15007) eskuz; osagarriak barne.

Bigarren mailako babes koadroa, honako hauekin: (MG-PRISMA) metalezko armairua, 0,8x0,55x0,2 m<sup>3</sup>-koa.; Magco. 4Px25A (MG-C60N/24365); 2 Dif. 4Px25A/30mA (MG-ID) 2 Dif; Dif. 4Px40A/300mA (MG-ID/23045); 6 Magco. 1P+Nx16A (MG-24324); 6 Magco. 1P+Nx10A (MG-C60N/24323); 2 Magco. 1P+Nx6A (MG-C60N/24322); osagarriak barne.

Bigarren mailako koadrorako lur azpiko elikatze linea, honako hauekin: 45 m kable multipolar (RV-0,6/1KV, 3,5x16 mm<sup>2</sup>-ko sekziokoa); PVCzko hodi malgua, 40 m, kanalizatzeko erabiltzen denaren modukoa, 80 mm-ko diametrokoa; osagarriak, konexionatzea.

Bigarren mailako koadrorako lur azpiko elikatze linea, honako hauekin: 40 m kable multipolar (RV-0,6/1KV, 3,5x10 mm<sup>2</sup>-ko sekziokoa); PVCzko hodi malgua, 35 m, kanalizatzeko erabiltzen denaren modukoa, 80 mm-ko diametrokoa; osagarriak, konexionatzea.



Enpresa hornitzailearekin lotura ezartzea, honako hauek baliatuta: 160 A babes kutxa orokorra (CP5 EU motakoa, 8 eskema, 100 A-ko fusibleekin); multzo trifasiko indibiduala (BIR motakoa); 40 m kobrezko kable multipolar (RV-0,6/1KV motakoa) 3,5x35 mm<sup>2</sup>-ko sekziokoa; PVCzko hodi malgua, 30 m, kanalizatzeko erabiltzen denaren modukoa, 100 mm-ko diametrokoa; osagarriak barne.

Babes koadro nagusia, honako hauekin: (MG-PRISMA) metalezko armairua, 0,8x0,55x0,2 m<sup>3</sup>-koa.; Magco. 4Px40A (MG-C60N, C kurbaduna); Dif. 4Px25A/30 mA (MG-ID); Dif. 4Px40A/300mA (MG-ID/23045); Magco. 1P+N+25A (MGC60N/ 24326); Magco. 1P+N+16A (MG-C60N/24324); Magco. 1P+N+10A (MGC60N/ 24323); Magco. 1P+N+6A (MG-C60N/24322); osagarriak barne.

Edozein lodieratako lurretan zangak egitea, baliabide mekanikoak erabilita, 3 m-ko sakoneraraino; ertzetara ateratzea, beharrezkoa izanez gero ura ateratzearen zati proportzionala, eta hondoa eta alboak profilatzea barne.

Hormigoi armatuzko kutxeta, "C" motakoa, enpresa hornitzailearen (Iberdrola) planoen arabera; enkofratzea, 500-S armadurak, HA-17,5 hormigoia, hori obran jartzea eta deskofratzea barne; burdin urtuzko markoaren eta taparen zati proportzionala, bitartekoak.

"B" motako hormigoi armatuzko kutxeta bidez hargunera irtetea, enpresa hornitzailearen (Iberdrola) planoen arabera; enkofratzea, 500-S armadurak, HA- 17,5 hormigoia, hori obran jartzea eta deskofratzea barne; burdin urtuzko markoaren eta taparen zati proportzionala, PVC-110ezko 2 hodi, eta bitartekoak.

PVCzko hodi korrugatua hornitzea eta zangan jartzea, kanpotik 16 cm-ko diametrokoa (DIN 53112); loturak, kutxetak ahokatzeta eta kableatua egiteko alanbrea barne.

Eraikin aurrefabrikatua, hormigoi armatuzko bloke bakarrez osatutakoa; 6.110 mmko luzera, 2.490 mm-ko zabalera eta 3.745 mm-ko altuera edukiko ditu, gutxi gorabehera. Eraikina eta horren kanpoko elementu guztiak hartzen ditu RU-1303A arabera, garraioa, muntaketa eta osagarriak. Ura husteko 110 diametroko PVCzko hodia eta sare nagusira konektatzea barne. Guztiz instalatua.

Gasa isolatzeko metalezko modulua, luzagarria eta balizko murgiltze bat egiteko prestatua, 400 A-ko linearen funtzioa egiteko, memorian, planoetan eta baldintza teknikoetan zehaztutako ezaugarriekin, konektore jokoekin eta barruan beharrezko gailuak, ekipoak eta osagarriekin. Guztiz instalatua. Ezaugarriak: Tentsio nominala: 30/36 kV- Entsegu-tentsioa: 50 Hz, 1 min: 70/80 kV- Muga termikoa: 16 kA.

Gasa isolatzeko metalezko modulua, luzagarria eta balizko murgiltze bat egiteko prestatua, 400 A-ko etengailu fusiblekina babesteko, memorian, planoetan eta baldintza teknikoetan zehaztutako ezaugarriekin, konektore jokoekin eta barruan beharrezko gailuak, ekipoak eta osagarriekin. Guztiz instalatua. Ezaugarriak: Tentsio nominala: 30/36 kV- Entsegu-tentsioa: 50 Hz, 1 min: 70/80 kV- Muga termikoa: 16 kA. Erreferentzia: trafo babesa.

M T 12/20 kV kableko III zubiak, DHZ1 motakoak, polo bakarrekoak, sekzio gidatzaileekin eta 1x50 Al materialarekin, enpresa hornitzailearen araudiaren araberrako konexio elementuekin. Erabat instalatua.

Banaketa transformadore trifasikoa, oliotan egoten direnen modukoa, hozte naturala, barne zerbitzua, memorian, planoetan eta baldintza teknikoetan zehaztutako ezaugarriekin, eta agiri horietan aipatzen diren elementuekin. Erabat instalatua.

Ezaugarriak:

- Potentzia nominala: 400 kvA.
- Lehen mailako tentsioa: 20 kV.
- Bigarren mailako tentsioa: 430 V.

Isolamendu lehorreko 0,6/1 kV-ko kobrezko polo bakarreko BT kableen zubiak, 3x240 mm<sup>2</sup>-koak faseetarako eta 2x240 mm<sup>2</sup>-koak neutrorako, memoriaren arabeko gainerako ezaugarriekin. Erabat instalatua.

Behe tentsioko banaketa-koadroa, 3 irteerarekin eta BTVC baseetan fusibleekin. Erabat isolatua, enpresa hornitzailearen xehetasunen arabera.

#### 5.4.8.4. GAS ETA TELEKOMUNIKAZIO SAREA.

Hona hemen deskribapen orokorra:

Edozein lodieratako lurretan zangak egitea, baliabide mekanikoak erabilia, 3 m-ko sakoneraraino; ertzetara ateratzea, beharrezkoa izanez gero ura ateratzearen zati proportzionala, eta hondoa eta alboak profilatzea barne.

Lurra eta hondakinak gehienez ere 10 km-ra garraiatzea; kargatzea, deskargatzea eta hondakindegia kanona barne.

Hargune nagusira lotzea eta hargune balbulen kutxatila, batez beste 40x40x60 cmkoa (aldagarria), hormigoig aurrefabrikatuz egindakoa; goiko tapak marko angeluarra edukiko du, eta beste tapa, burdin urtuzkoa, normalizatua izango da. Lan osagarriak, eskulana eta beharrezko materiala barne.

Polietilenoazko 110 mm-ko diametroko hodi-sarea, SDR 11, lur azpian, gasa banatzeko sareentzat; presio probak eta osagarrien zati proportzionala (ukondoak, teak, cap-ak, zorroak...) barne; enpresa hornitzailearen arauen arabera eraikia.

Polietilenoazko 32 mm-ko diametroko hodi-sarea, SDR 11, gasa banatzeko sareentzat; presio probak eta osagarrien zati proportzionala (ukondoak, teak, capak, zorroak, seinalizazio-zerrendak...) barne; linea-balbulak, eta zanga irekitzea eta leheneratzea izan ezik.

Polietilenoazko 40 mm-ko diametroko hodi-sarea, SDR 11, gasa banatzeko sareentzat; presio probak eta osagarrien zati proportzionala (ukondoak, teak, capak, zorroak, seinalizazio-zerrendak eta abar) barne; linea-balbulak, eta zanga irekitzea eta leheneratzea izan ezik.

Polietilenoazko 63 mm-ko diametroko hodi-sarea, SDR 11, gasa banatzeko sareentzat; presio probak eta osagarrien zati proportzionala (ukondoak, teak, capak, zorroak, seinalizazio-zerrendak...) barne; linea-balbulak, eta zanga irekitzea eta leheneratzea izan ezik.

Balbula gordetzeko kutxeta hargunean, planoen arabekoa. PVCzko hodiz egindako hormarekin, HA-20 hormigoizko zolata eta taparekin; burdin urtuzko txapela barne.

Telekomunikazioko zerbitzu komunetarako hodia, PVC zurrunezko 100 mm-ko diametroko hiru hodiz osatutakoa; kableatua gidatzearen zati proportzionala, zanga irekitzea eta hori ixtea barne.

#### ATALA 8. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA.

Aldez aurreko kontu saila: 575.960 € - 1.439.900 € eremu edo sektorearen arabera.

#### **5.4.9. ATALA 9.- ERAISTEAK, BIRKOKATZEAK ETA ERAIKUNTZA BERRIAK.**

Hona hemen deskribapen orokorra:

Zaharkituta geratu diren eta/edo ordenaziotik kanpo dauden instalazio eta/edo eraikin industrialak eraistea.

Bizitegiak, familia bakarreko etxeak, baserriak eta bordak eraistea.

Lanek iraun bitartean familiak behin-behinean beste etxe batzuetan alokairu erregimenean birkokatzea.

Bizitegi eta lur sail berriak eraikitzea, hala badagokio.

Teknikarien ordainsarien zati proportzionala.

#### ATALA 9. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA

Aldez aurreko kontu saila.

Aldez aurreko kontu saila. Karga-hormak/egurrezkoak/metalezkoak eraistea.	
25.918 €	
Hormigoi armatuko egitura eraistea .....	36.300 €
Birkokatzea: 36 meses x 726 €/mes .....	26.136 €
Bizitegi eraikin berria.....	363.000 €

#### **5.4.10 ATALA 11.- PLANAK, PROIEKTUAK ETA AZTERKETAK**

Hona hemen deskribapen orokorra:

Plan partzialak edo hiri-eraberritzeak.

Hirigintza jarduerako programak.

Hirigintza proiektuak.

Birzatzitze proiektuak.

Eraikuntza proiektuak.

#### ATALA 10. ESTIMAZIO OBJEKTIBOA.

Zerbitzu tekniko profesional guztien ordainsariak edukiko dira kontuan.

Lurzoruaren eta Elkargo Profesionalen arloko neurri liberalizatzaileei buruzko apirilaren 14ko 7/1997 Legearen arabera.

2. atala. 1 eta 2 taldeak: Materialki Gauzatzeko Aurrekontuaren %10 inguru.

## **5.5. PLAN OROKOR HONETAN, DAGOKIONEAN, MUGATUTAKO JARDUN EREMUEN BALIAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA.**

### **5.5.1. AZTERTUKO DIREN JARDUN INTEGRATURAKO EDO DOTAZIOTARAKO EREMUAK**

Honakoak dira Plan Orokorrak aztertuko dituen eremuak:

#### **1 KOADROA**

<b>JARDUN INTEGRATUKO EREMUEN MUGAKETA</b>	
<b>EREMUA</b>	<b>AZPIEREMUA</b>
ELIZALDE	ELI 3 I ELI 6 A ELI 3 C ELI 3 G
ALTZIBAR	ALT 3 ALT 6 ALT 2F
ITURRIOTZ	ITU-2B eta ITU-2C
UGALDETXO	UGA-2A
GURUTZE	GUR-1E
ERGOIEN	ERG 1A ERG 1B

### **5.5.2. URBANIZAZIO KOSTUAK.**

Kontuan eduki diren unitateen prezioen baitan, eremu bakoitzean egokitutako neurketei esleitutakoak, eta hauetatik egindako kontsiderazioekin, ondoren, modu laburtuan, aurkezten diren emaitzak lortu dira.

2. KOADROA

**BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA**

JARDUN INTEGRATURAKO EDO DOTAZIOTARAKO EREMUAK												
CAPÍTULOS *	ELI-3I	ELI-6A	ELI-3C	ELI-3G	ALT-3	ALT-6	ALT-2F	ITU-2B/2C	UGA-2A	GUR-1E	ERG-1A	ERG-1B
1	-	415.263	--		396.966	308.966	--	335.650	66.033	-	--	--
2	--	1.692.425	51.766	35.690	143.220	51.369	26.595	19.312	39.366	-	82.111	301.366
3	98.742	347.220	48.312	26.333	206.988	215.639	--	67.881	36.025	16.420	63.314	56.320
4	--	426.913	--	--	63.020	106.206	--	12.644	--	27.630	--	--
5	46.713	382.226	43.297	17.453	95.501	101.793	17.324	50.055	11.073	-	23.361	312.670
6	39.299	314.901	--	--	60.333	43.902	12.715	--	--	44.115	31.203	23.331
7	14.137	204.630	22.718	16.546	32.346	123.611	16.662	105.173	17.640	-	26.044	32.024
8	101.77 9	1.122.348	33.192	15.987	407.234	285.447	72.802	127.219	43.099	27.395	95.920	216.410
9	--	322.163	2.973	--	76.121	29.864	63.963	--	10.023	-	1.780	6.920
10	119.69 0	583.209	81.550	56.855	301.231	183.685	79.635	123.400	61.060	34.725	81.203	150.310
TOTAL (€)	420.36 0	5.811.298	273.808	168.864	1.782.206	1.460.492	289.696	841.334	284.319	150.285	404.936	1.099.35 1
Nº VIVIENDAS	15	200	8	4	56	42	8	14/12	8	6	12	36
€/VIVIENDA **	28.024	29.056	34.226	42.216	31.825	34.773	36.212	32.359	35.539	25.048	33.744	30.537
€/m <sup>2</sup>												

\* 5.4. atalean egindako deskribapenaren baitan

\*\*Ponderaziorik gabe.

**5.5.3. PLAN HONETAN AZTERTUKO DIREN JARDUN EREMUEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA.**

AUZOA A.I.U. DATUAK	ELIZALDE ELI-3C		
		Azalera guztira	8.248 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	3.750 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	1.100 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	0%
		Tasatuak	0%
		Libreak	100%
		Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	8
		Urbanizazio osagarriaren azalera	3.200 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Garapen txikikoa
		Garajeen azalera	400 m <sup>2</sup> (t)

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA**

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	935	1.000	935.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	340	400	136.000 €
Urbanizazio osagarria	3.200	180	576.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.647.000 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	8	34.226	273.808 €
<b>Guztira 2</b>			<b>273.808 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	163.269 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	65.880 €	
Notaritzza, finantzaketa eta besteak	49.410 €	
Promozioaren industri irabazia	801.165 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>1.079.724 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 3.000.532 €**

**KOBRANTZEN ZENBATEKOA**

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	701	5.200	3.646.500 €
Eranskin libreen salmenta	238	1.481	352.478 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzen salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €
3. sektoreko lokalen salmenta	0	0	0 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

KOBRANTZEN KOPURUA	3.998978 €
DIFERENTZIA	998.446 €

AUZO A.I.U. DATUAK	ELIZALDE ELI-3G
--------------------------	--------------------

Azalera guztira	7.238 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	2.500 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	800 m <sup>2</sup> (t)
BOE	0%
Tasatuak	0%
Libreak	100%
Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	4
Urbanizazio osagarriaren azalera	2.200 m <sup>2</sup>
Tipologia	Garapen txikikoa
Garajeen azalera	200 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	680	1.000	680.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	170	400	68.000 €
Urbanizazio osagarria	2.200	180	396.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.144.000 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	4	42.216	168.864 €
<b>Guztira 2</b>			<b>168.864 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	111.593 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	45.760 €	
Notaritza, finantzaketa eta besteak	34.410 €	
Promozioaren industri irabazia	571.951 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>763.625 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 2.076.489 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	510	5.200	2.652.000 €
Eranskin libreen salmenta	119	1.481	176.239 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzen salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

3. sektoreko lokalen salmenta	0	0	0 €
-------------------------------	---	---	-----

KOBRANTZEN KOPURUA	2.8289239 €
DIFERENTZIA	751.750 €

AUZO A.I.U. DATUAK	ELIZALDE ELI-3I	BOE etxebizitzaren sustapen kasuan	
		Azalera guztira	6.025 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	6.025 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	1.500 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	100%
		Tasatuak	0%
		Libreak	0%
		Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	15
		Urbanizazio osagarriaren azalera	200 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Intentsiboa
		Garajeen azalera	840 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	1.275	1.000	1.275.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	714	400	285.600 €
Urbanizazio osagarria	200	120	24.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.584.600 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	15	28.024	420.360 €
<b>Guztira 2</b>			<b>420.360 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	170.422 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	31.692 €	
Notaritzak, finantzaketa eta besteak	47.538 €	
Promozioaren industri irabazia	147.695 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>397.347 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 2.402.307 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €
Eranskin libreen salmenta	362	1.000	361.500 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzaren salmenta	956	1.481	1.416.388 €



OIARTZUNGO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra  
Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN



5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

BOE eranskinen salmenta	353	592	208.846 €
3. sektoreko lokalen salmenta	0		0 €

KOBRANTZEN KOPURUA	1.9869734 €
DIFERENTZIA	- 415.573 €

Udal promozioiko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengo udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 15,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)

AUZOA A.I.U. DATUAK	ELIZALDE ELI-3I	Etxebizitza tasatuen sustapen kasuan	
		Azalera guztira	6.025 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	6.025 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	1.500 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	100%
		Tasatuak	0%
		Libreak	0%
		Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	15
		Urbanizazio osagarriaren azalera	200 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Intentsiboa
		Garajeen azalera	840 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	1.275	1.000	1.275.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	714	400	285.600 €
Urbanizazio osagarria	200	120	24.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.584.600 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	15	28.024	420.360 €
<b>Guztira 2</b>			<b>420.360 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	170.422 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	31.692 €	
Notaritzia, finantzaketa eta besteak	47.538 €	
Promozioaren industri irabazia	343.504 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>593.156 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 2.598.116 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €
Eranskin libreen salmenta	362	1.000	361.500 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	956	2.469	2.360.627 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Eranskin tasatuen salmenta	353	691	243.652 €
BOE etxebizitzien salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €
3. sektoreko lokalen salmenta	0		0 €

KOBRANTZEN KOPURUA	2.9659779 €
DIFERENTZIA	367.663 €

Udal promozioeko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengo udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 15,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)

AUZOA ELIZALDE  
A.I.U. ELI-6A  
DATUAK

Azalera guztira	62.490 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	33.968 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	20.800 m <sup>2</sup> (t)
BOE	55%
Tasatuak	20%
Libreak	25%
Hirugarren sektorerako azalera	1.130 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	200
Urbanizazio osagarriaren azalera	2.800 m <sup>2</sup>
Tipologia	Intentsiboa
Garajeen azalera	11.648 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	17.680	1.000	17.680.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	10.861	400	44.3446520€
Urbanizazio osagarria	2.800	120	336.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>22.360.520 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	200	29.056	5.811.200 €
<b>Guztira 2</b>			<b>5.811.200 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	2.394.596 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	894.421 €	
Notaritz, finantzaketa eta besteak	670.816 €	
Promozioaren industri irabazia	6.776.394 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>10.736.227 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 38.907.947 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
------------	----------------------	-----------------	-----------------

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Etxebizitza libre salmenta	3.315	4.300	14.254.500 €
Eranskin libre salmenta	1.733	1.800	3.118.752 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	2.652	2.469	6.546.807 €
Eranskin tasatuen salmenta	1.386	691	958.094 €
BOE etxebizitzaren salmenta	7.293	1.481	10.802.319 €
BOE eranskinen salmenta	3.812	592	2.258.382 €
3. sektoreko lokal salmenta	912	2.000	1.824.950 €

KOBRANTZEN KOPURUA	39.763.804 €
DIFERENTZIA	855.857 €

AUZO A.I.U. DATUAK ALTZIBAR ALT-2F

Azalera guztira	2.130 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	550 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	1.005 m <sup>2</sup> (t)
BOE	0%
Tasatuak	0%
Libreak	100%
Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	8
Urbanizazio osagarriaren azalera	300 m <sup>2</sup>
Tipologia	Intentsiboa
Garajeen azalera	563 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	854	1.000	854.250 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	478	400	191.352 €
Urbanizazio osagarria	300	120	36.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.081.602 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	8	36.212	289.696 €
<b>Guztira 2</b>			<b>289.696 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.
Teknikoen irabaziak	116.560 €
Lizentzi eta Udal Petxak	43.264 €
Notaritzak, finantzaketa eta besteak	32.448 €

Promozioren industri irabazia	494.550 €
<b>Guztira 3</b>	<b>686.822 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 2.058.120 €**

#### KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	641	3.500	2.242.406 €
Eranskin libreen salmenta	335	900	301.379 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzaren salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €
3. sektoreko lokalen salmenta	0		0 €

KOBRANTZEN KOPURUA	2.543.786 €
DIFERENTZIA	485.666 €

#### AUZOA ALTZIBAR A.I.U. ALT-3 DATUAK

Azalera guztira	10.889 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	7.245 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	5.840 m <sup>2</sup> (t)
BOE	20%
Tasatuak	20%
Libreak	60%
Hirugarren sektorerako azalera	240 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	56
Urbanizazio osagarriaren azalera	1.800 m <sup>2</sup>
Tipologia	Intentsiboa
Garajeen azalera	3.270 m <sup>2</sup> (t)

#### ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	4.964	1.000	4.964.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	2.984	400	1.193.536 €
Urbanizazio osagarria	1.800	120	216.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>6.373.536 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	56	31.825	1.782.200 €
<b>Guztira 2</b>			<b>1.782.200 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.
--------------	------------------

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Teknikoen irabaziak	693.238 €
Lizentzi eta Udal Petxak	254.941 €
Notaritz, finantzaketa eta besteak	191.206 €
Promozioaren industri irabazia	2.261.727 €
<b>Guztira 3</b>	<b>3.401.112 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 11.556.848 €**

**KOBRANTZEN ZENBATEKOA**

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	2.234	3.500	7.818.300 €
Eranskin libreen salmenta	1.168	900	1.050.780 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	745	2.469	1.838.142 €
Eranskin tasatuen salmenta	389	691	269.003 €
BOE etxebizitzaren salmenta	745	1.481	1.102.894 €
BOE eranskinen salmenta	389	592	230.576 €
3. sektoreko lokalaren salmenta	194	1.481	287.018 €

KOBRANTZEN KOPURUA	12.596.713 €
DIFERENTZIA	1.039.864 €

AUZO ALTZIBAR  
A.I.U. ALT-6  
DATUAK

Azalera guztira	8.748 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	6.168 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	4.520 m <sup>2</sup> (t)
BOE	13%
Tasatuak	27%
Libreak	60%
Hirugarren sektorerako azalera	180 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	42
Urbanizazio osagarriaren azalera	600 m <sup>2</sup>
Tipologia	Intentsiboa
Garajeen azalera	2.531 m <sup>2</sup> (t)

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA**

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	3.842	1.000	3.842.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	2.305	400	921.808 €
Urbanizazio osagarria	600	120	72.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>4.835.808 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
---------------------	------------	-----------------	------------------

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Etxebizitzako aurreikusitako kostua	42	34.773	1.460.466 €
<b>Guztira 2</b>			<b>1.460.466 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.		
Teknikoen irabaziak	535.183 €		
Lizentzi eta Udal Petxak	193.432 €		
Notaritza, finantzaketa eta besteak	145.074 €		
Promozioren industri irabazia	1.788.644 €		
<b>Guztira 3</b>			<b>2.662.334 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 8.958.608 €**

**KOBRANTZEN ZENBATEKOA**

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	1.729	3.500	6.051.150 €
Eranskin libreen salmenta	904	900	813.275 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	778	2.469	1.920.606 €
Eranskin tasatuen salmenta	407	691	281.072 €
BOE etxebizitzaren salmenta	375	1.481	554.846 €
BOE eranskinen salmenta	196	592	115.999 €
3. sektoreko lokalen salmenta	145	850	123.548 €

KOBRANTZEN KOPURUA	9.860.495 €
DIFERENTZIA	901.888 €

**AUZO A.I.U. DATUAK ITURRIOTZ ITU-2A+2B**

Azalera guztira	4.370 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	4.370 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	2.700 m <sup>2</sup> (t)
BOE	46,3%
Tasatuak	0,0%
Libreak	53,7%
Hirugarren sektorerako azalera	221 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	26
Urbanizazio osagarriaren azalera	400 m <sup>2</sup>
Tipologia	Intentsiboa
Garajeen azalera	1.512 m <sup>2</sup> (t)

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA**

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	2.295	1.000	2.295.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	1.473	400	589.220 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Urbanizazio osagarria	400	120	48.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>2.932.220 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	26	32.359	841.334 €
<b>Guztira 2</b>			<b>841.334 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.
Teknikoen irabaziak	320.752 €
Lizentzi eta Udal Petxak	117.289 €
Notaritza, finantzaketa eta besteak	87.967 €
Promozioren industri irabazia	1.025.421 €
<b>Guztira 3</b>	
<b>1.551.429 €</b>	

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 5.324.983 €**

**KOBRANTZEN ZENBATEKOA**

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	924	3.500	3.235.089 €
Eranskin libreen salmenta	483	1.800	869.592 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzaren salmenta	797	1.481	1.180.418 €
BOE eranskinen salmenta	417	592	246.783 €
3. sektoreko lokalen salmenta	178	1.200	214.149 €

KOBRANTZEN KOPURUA	5.746.032 €
DIFERENTZIA	421.049 €

**AUZO A.I.U. DATUAK UGALDETXXO UGA-2A**

Azalera guztira	4.330 m <sup>2</sup>
Azalera konputagarria	2.832 m <sup>2</sup>
Egoitzarako azalera	880 m <sup>2</sup> (t)
BOE	0%
Tasatuak	100%
Libreak	0%
Hirugarren sektorerako azalera	50 m <sup>2</sup> (t)
Etxebizitza kopurua	8
Urbanizazio osagarriaren azalera	250 m <sup>2</sup>
Tipologia	Intentsiboa
Garajeen azalera	493 m <sup>2</sup> (t)

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA**

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
-------------------	-----------------	-----------------	------------------

**5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**

Etxebizitza azalera	748	1.000	748.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	461	400	184.552 €
Urbanizazio osagarria	250	120	30.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>962.552 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	8	35.539	284.312 €
<b>Guztira 2</b>			<b>284.312 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	105.983 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	19.251 €	
Notaritzia, finantzaketa eta besteak	28.877 €	
Promozioren industri irabazia	221.737 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>375.848 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 1.622.712 €**

**KOBRANTZEN ZENBATEKOA**

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €
Eranskin libreen salmenta	273	1.200	328.056 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	561	2.469	1.384.901 €
Eranskin tasatuen salmenta	188	691	129.947 €
BOE etxebizitzaren salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €
3. sektoreko lokalen salmenta	40	900	36.338 €

KOBRANTZEN KOPURUA	15879.242 €
DIFERENTZIA	256.530 €

Udal promozioeko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengo udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 12,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)



AUZO A.I.U. DATUAK	ERGOIEN ERG-1A	BOE etxebizitzaren sustapen kasuan	
		Azalera guztira	7.744 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	2.000 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	1.260 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	100%
		Tasatuak	0%
		Libreak	0%
		Hirugarren sektorerako azalera	50 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	12
		Urbanizazio osagarriaren azalera	250 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Intentsiboa
		Garajeen azalera	706 m <sup>2</sup> (t)

#### ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	1.071	1.000	1.071.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	642	400	256.904 €
Urbanizazio osagarria	250	120	30.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.357.904 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	12	33.744	404.928 €
<b>Guztira 2</b>			<b>404.928 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	149.841 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	27.158 €	
Notaritz, finantzaketa eta besteak	40.737 €	
Promoioaren industri irabazia	134.567 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>352.303 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 2.115.135 €**

#### KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €
Eranskin libreen salmenta	360	1.000	360.260 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzaren salmenta	803	1.481	1.189.766 €
BOE eranskinen salmenta	282	592	167.077 €
3. sektoreko lokalen salmenta	40	1.100	44.413 €

KOBRANTZEN KOPURUA	1.761.515 €
DIFERENTZIA	- 353.620 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Udal promozioiko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengoa udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 12,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)

AUZO A.I.U. DATUAK	ERGOIEN ERG-1A	Etxebizitza tasatuen sustapen kasuan	
		Azalera guztira	7.744 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	2.000 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	1.260 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	100%
		Tasatuak	0%
		Libreak	0%
		Hirugarren sektorerako azalera	50 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	12
		Urbanizazio osagarriaren azalera	250 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Intentsiboa
		Garajeen azalera	706 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	1.071	1.000	1.071.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	642	400	256.904 €
Urbanizazio osagarria	250	120	30.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>1.357.904 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	12	33.744	404.928 €
<b>Guztira 2</b>			<b>404.928 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	149.841 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	27.158 €	
Notaritz, finantzaketa eta besteak	40.737 €	
Promozioaren industri irabazia	298.768 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>516.504 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 2.279.336 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €
Eranskin libreen salmenta	360	1.000	360.260 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	803	2.469	1.982.927 €
Eranskin tasatuen salmenta	282	691	194.921 €
BOE etxebizitzen salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

3. sektoreko lokalen salmenta	40	1.100	44.413 €
-------------------------------	----	-------	----------

KOBRANTZEN KOPURUA	2.582.521 €
DIFERENTZIA	303.185 €

Udal promozioiko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengoa udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 12,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)

AUZO A.I.U. DATUAK	ERGOIEN ERG-1B	
	Azalera guztira	8.272 m <sup>2</sup>
	Azalera konputagarria	4.750 m <sup>2</sup>
	Egoitzarako azalera	3.660 m <sup>2</sup> (t)
	BOE	20%
	Tasatuak	20%
	Libreak	60%
	Hirugarren sektorerako azalera	150 m <sup>2</sup> (t)
	Etxebizitza kopurua	36
	Urbanizazio osagarriaren azalera	800 m <sup>2</sup>
	Tipologia	Intentsiboa
	Garajeen azalera	2.050 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	3.111	1.000	3.111.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	1.870	400	747.864 €
Urbanizazio osagarria	800	120	96.000 €
<b>Guztira 1</b>			<b>3.954.864 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	36	30.537	1.099.332 €
<b>Guztira 2</b>			<b>1.099.332 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	429.607 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	158.195 €	
Notaritzak, finantzaketa eta besteak	118.646 €	
Promozioaren industri irabazia	1.358.351 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>2.064.799 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 7.118.995 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	1.400	3.200	4.479.840 €

5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Eranskin libreen salmenta	732	1.200	878.049 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	467	2.469	1.151.986 €
Eranskin tasatuen salmenta	244	691	168.588 €
BOE etxebizitzaren salmenta	467	1.481	691.197 €
BOE eranskinen salmenta	244	592	144.505 €
3. sektoreko lokalen salmenta	121	1.100	133.238 €

KOBRANTZEN KOPURUA	7.647.402 €
DIFERENTZIA	528.408 €

AUZOA A.I.U. DATUAK	ERGOIEN GUR-1E	BOE etxebizitzaren sustapen kasuan	
		Azalera guztira	1.298 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	1.298 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	640 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	100%
		Tasatuak	0%
		Libreak	0%
		Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	6
		Urbanizazio osagarriaren azalera	90 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Intentsiboa
		Garajeen azalera	290 m <sup>2</sup> (t)

ORDAINKETEN ZENBATEKOA

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	544	1.000	544.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	247	400	98.600 €
Urbanizazio osagarria	90	120	10.800 €
<b>Guztira 1</b>			<b>653.400 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	6	25.048	150.288 €
<b>Guztira 2</b>			<b>150.288 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	68.313 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	13.068 €	
Notaritza, finantzaketa eta besteak	19.602 €	
Promozioren industri irabazia	51.169 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>152.153 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 955.841 €**

KOBRANTZEN ZENBATEKOA

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €

**5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**

Eranskin libreen salmenta	106	691	72.901 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	0	2.469	0 €
Eranskin tasatuen salmenta	0	691	0 €
BOE etxebizitzaren salmenta	408	1.481	604.326 €
BOE eranskinen salmenta	141	592	83.538 €
3. sektoreko lokalen salmenta	0		0 €

KOBRANTZEN KOPURUA	760.764 €
DIFERENTZIA	- 195.077 €

Udal promozioeko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengo udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 12,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)

AUZO A.I.U. DATUAK	ERGOIEN GUR-1E	Etxebizitza tasatuen sustapen kasuan	
		Azalera guztira	1.298 m <sup>2</sup>
		Azalera konputagarria	1.298 m <sup>2</sup>
		Egoitzarako azalera	640 m <sup>2</sup> (t)
		BOE	100%
		Tasatuak	0%
		Libreak	0%
		Hirugarren sektorerako azalera	0 m <sup>2</sup> (t)
		Etxebizitza kopurua	6
		Urbanizazio osagarriaren azalera	90 m <sup>2</sup>
		Tipologia	Intentsiboa
		Garajeen azalera	290 m <sup>2</sup> (t)

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA**

ERAIKITZE GASTUAK	Azalera eraikia	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitza azalera	544	1.000	544.000 €
Garaje, eta 3. sektoreko eransk. azal	247	400	98.600 €
Urbanizazio osagarria	90	120	10.800 €
<b>Guztira 1</b>			<b>653.400 €</b>

URBANIZAZIO GASTUAK	Etxeb. kop	Alekako prezioa	Ordaink. zenbat.
Etxebizitzako aurreikusitako kostua	6	25.048	150.288 €
<b>Guztira 2</b>			<b>150.288 €</b>

BESTE GASTUK	Ordaink. zenbat.	
Teknikoen irabaziak	68.313 €	
Lizentzi eta Udal Petxak	13.068 €	
Notaritzak, finantzaketa eta besteak	19.602 €	
Promozioaren industri irabazia	134.529 €	
<b>Guztira 3</b>		<b>235.512 €</b>

**ORDAINKETEN ZENBATEKOA 1.039.200 €**  
**KOBRANTZEN ZENBATEKOA**

**5. DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**

KONTZEPTUA	Azalera erabilgarria	Alekako prezioa	Kobran. zenbat.
Etxebizitza libreen salmenta	0		0 €
Eranskin libreen salmenta	106	691	72.901 €
Etxebizitza tasatuen salmenta	408	2.469	1.007.201 €
Eranskin tasatuen salmenta	141	691	97.461 €
BOE etxebizitzaren salmenta	0	1.481	0 €
BOE eranskinen salmenta	0	592	0 €
3. sektoreko lokalen salmenta	0		0 €

KOBRANTZEN KOPURUA	1.177.562 €
DIFERENTZIA	138.362 €

Udal promozioeko etxebizitza tasatu edo BOE, gehiengoa udalaren lursailetan  
Etxebizitza bakoitzarentzat garaje bat eta trasteleku bat suposatu dira, trastelekua 11 m<sup>2</sup>koa eta garajea 12,5 m<sup>2</sup>koa  
Estandarrak betetzeko egin beharreko gainontzeko garaje erabilerarako eranskinak, promozio librea  
Promozioaren industri irabazia 20%-era mugatu da, ken aurreko gastuak  
Udal lizentzia eta petxak erdira jaisten dira (%2)

## 5.6. PLAN OROKORAREN PROGRAMAZIOA.

### 5.6.1. PLANEAMENDUA ETA PLAN OROKOR HONEN GARAPENERAKO SUSTATU BEHARREKO BESTE PROIEKTUAK EGITEKO IRIZPIDE OROKORRAK.

#### A. EREMU INTEGRATUAK, DOTAZIORAKO JARDUNAK ETA BEREN GARAPENERAKO PLANEAMENDUA EGITEKO IRIZPIDEAK.

Aipatutako irizpideak hurrengo koadro honetan azaltzen dira:

1 KOADROA		
EREMUA	AZPIEREMUA	PROGRAMAZIOA
ELIZALDE	ELI-1B	2 URTE
	ELI-1C	4 URTE
	ELI-3C	4 URTE
	ELI-3D	4 URTE
	ELI-3E	4 URTE
	ELI-3F	4 URTE
	ELI-3G	4 URTE
	ELI-3H	4 URTE
	ELI-3I	4 URTE
	ELI-5A	4 URTE
	ELI-6A	4 URTE
ALTZIBAR	ELI-6C	EXEKUZIOAN
	ALT-1	4 URTE
	ALT-2B	4 URTE
	ALT-2C	4 URTE
	ALT-2D	4 URTE
	ALT-2F	4 URTE
	ALT-3	2 URTE
	ALT-4	GAUZATZEN
ALT-6	4 URTE	
ITURRIOTZ	ITU-2A	UDAL BAIMENAREN ARABERA
	ITU-2B	4 URTE
	ITU-2C	4 URTE
	ITU-3A	4 URTE
UGALDETXO	UGA-1A	PARTZIALKI PROGRAMATUA
	UGA-1B	4 URTE
	UGA-1C	4 URTE
	UGA-1D	4 URTE
	UGA-1E	4 URTE
	UGA-2A	4 URTE
	UGA-5A	4 URTE
ARRAGUA	ARR-1A	PROGRAMATUA (OSOKI)
	ARR-1B	PROGRAMATUA (OSOKI)

GURUTZE	ARR-5A	4 URTE
	GUR-1A	4 URTE
	GUR-1B	4 URTE
	GUR-1C	UDAL BAIMENAREN ARABERA
	GUR-1D	4 URTE
	GUR-1E	2 URTE
ERGOIEN	ERG-1A	2 URTE
	ERG-1B	4 URTE
	ERG-1C	4 URTE
	ERG-1D	4 URTE
KARRIKA	KAR-1A	2 URTE
	KAR-1B	GAUZATZEN

Aurreko koadro horretan azaltzen diren URTEak, Plan Orokor honen behin-betiko onarpena egin eta indarrean sartzen denetik kontatuko dira.

Ulertu beharra dago baita ere, kasu bakoitzean jarritako epe horretan zehar, Plan Orokor honen garapenerako dagokion planeamendua egin eta onartu beharko dela.

#### B.- SUSTATU BEHARREKO BESTE HAINBAT AZTERLAN ETA PROIEKTU.

- \* Arkoekologia eta kultura mailako Ondarearen Katalogoa aztertu, gaurkotu eta egitea, udal mailan babesturiko ondasunen zehaztapena barne (Peña Gantxegi lanak, etabar...): bi (2) urte, Plan Orokor honen onarpenetik kontatzen hasita.
- \* Interes geologikoko eremu espezifikoak identifikatu eta mugatzeko azterlana: bi (2) urte, Plan Orokor hau onartzen denetik kontatzen hasita.
- \* OIartzungo landa parkeetan barneratzeko eremu zehatzen identifikaziorako eta mugaketarako lanketa, Larrezabalgain, Urkabe, Arditurri, etabar...: bi (2) urte, Plan Orokor honen onarpenetik kontatzen hasita.
- \* Zarata-mapa berria egitea eta/edo 2004an egindakoa osatzea: bi (2) urte, Plan Orokor hau onartzen denetik kontatzen hasita.
- \* Soinuaren udal mapak egitea: Plan Orokorren onarpenetik hasita gehienez lau (4) urte.
- \* Hiriko paisaiari buruzko azterlana, horren inguruko esparru interesgarriak identifikatu eta gai horretan esku hartzeko neurriak zehazteko helburuarekin egitea: sei (6) urte, Plan Orokor hau onartzen denetik kontatzen hasita.



### 5.6.2. BESTE HAINBAT PROGRAMAZIO IRIZPIDE.

Orokorrean, aurreko idatz-zatietan adierazitako programazio-irizpideak, Plan Orokor honetako "4.2. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan bereziki ezarritakoarekin osatuta eta, hala badagokio, berregokituta ulertu behar dira.

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

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

Era berean, eraikitze eta obrak hasi eta amaitzeko lizentziak eskatzeko, alde batetik, kasurako Plan Orokor honetako "4.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horren inguruan adierazitako irizpide orokorretan, eta bestetik, aurrekoen osagarri eta/edo berregokitze gisa, Plan hau garatuz sustatu behar diren Ordenantzetan edo plangintzan finkatu daitezkeen irizpideetan ezarritakoa beteko da.

Oiartzun, 2015eko martxoa

Ekipo idazlea:

Agustín Errea      Luciano Pagaegi  
SABAI arkitektoak, S.L.P.

Juan Landa  
EKAIN, S.A.

Raoul Servert  
ARAUDI s.l.