

AURKIBIDEA

MEMORIA	2
SARRERA	2
DOKUMENTAZIOA	3
PROPOSATURIKO ALDAKETAK	4
1.1. 18. Arean Katategi Bailaran proposaturiko aldaketak	4
1.1.1. Angulas Aginaga S.A. Partzela	4
1.1.2. Guibe S.A. Partzela	5
EGUNGO ARAU PARTICULARRA (HIRIGINTZA FITXA)18.AREA KATATEGI BAILARA	7
ARAU PARTIKULAR BERRIA (HIRIGINTZA-FITXA) 18. AREA KATATEGI BAILARA	11
JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA	17
Sarrera	17
18. Area Katategi Bailara	17
1.- 2/2.006 Legearen 27. artikulua araberan, Irurako Udaleri gagozkion diru-sarrerak eraikigarritasuna lagatzeagatik (gehikuntzaren gaineko 15%-a)	17
2.-Diru-sarrerak zuzkidura karga kentzeak sortu dituen konpentsazioengatik eskudiruan	18
3.- Diru-sarrerak Eraikuntza, instalakuntza eta obra-zergengatik(EIOZ)	18
4.- Diru sarrerak Ondasun Higiezinaren Gaineko Zergengatik (OHZ)	19
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESTANDAR MAXIMO ETA MINIMOEN BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA - LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN TRESNETAN ADIERAZITAKO ETXEBIZITZA-KOPURUAREN HAZKUNTZAREN BETETZEA	20
EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUN-AZTERKETA	21
1. Sarrera	21
2. Erabileren ponderazio-koefizienteak	23
3. Aldaketa-dokumentuaren bideragarritasuna	23

MEMORIA

SARRERA

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen 2.012-ko maiatzaren 22-ko biltzarrean Irurako Hiri Antolakuntzako Plan Orokor berriaren moldatutako testua. (GAO 130. zkia. 2.012-ko uztailaren 9-koa eta 154.zkia. 2.012-ko abuztuaren 13-koa).

Irurako udalerria zatitzen duten Area eta Sektore ezberdinen artean, 18. Area, Katategi Bailara dugu, (B) jarduketa ekonomikoetarako erabilera duena eta 120.789 m²-ko azalera. Area hori finkatutzat ematen da zati handi batean erabilerari eta gauzatutako eraikigarritasunari dagokionez, integratutako jarduketa txiki bat izan ezik, 3.500 m²-ko azalerakoa. Zati hori eremuaren bide-sarea osatzeko erabiliko da oinarrian eta industria-eraikin berrien ezartzea ere onartuko da. Beraz, indarrean dagoen hiri-araudiaren arabera, hiri-lurzoru baten aurrean gaude, bermatua dagoena zati handi batean.

Agerian utzi diren aurrekarietatik abiatuta, garai batetik gaur egun arte, Irurako Udalak hainbat eskakizun jaso ditu industria-poligonoan dauden enpresengandik. Ekoizpen eta komertzializazioak bultzatuta (azken finean, jarduketa-baldintza egokienetan mantentzearen) gaur egun Administrazioaren eskuhartzea ezinbestekoa da dituzten mugei eta espazio egokien faltari irtenbide egoki bat emateko.

Zentzu horretan, Angulas Aginaga SA eta Inmobiliaria Amocar SA enpresa akordio batera iritsi ziren Irurako Udalarekin udalerraren hirigintza araudian beharrezko aldaketan idazketa bultzatzeko eta onartzeko ondoren. Horrela, egungo instalakuntzak handitzeko baldintzak zehaztuta gelditu ziren Hiri Antolakuntzako Hitzarmenean sinatuta, ekainaren 30-eko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza legearen 7. xedapen gehigarriaren finkatutakoaren arabera.

Bestalde, egin nahi diren aldaketak era ezin hobean egokituko dira abenduaren 21-ean 262/2004 Dekretuz onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduketa ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde-planaren 7, 1 a) eta 28 artikuluetara (2.005-eko urtarrilaren 28-ko EHAO)

Beraz, dokumentu honekin Irurako Udalak Hiri Antolakuntzaren Plan Orokorren lehenengo aldaketa zehatza egingo du.

Dokumentu honekin proposatzen diren aldaketak, jarduketa ekonomikoetarako 18. Arean, Katategi Bailaran, dute eragina. Ekainaren 30-eko Lurzoru eta Hirigintza 2/2.006 Legearen 137. artikuluan zehazten den bezala, dagoen eraikigarritasuna handitzeko izango dira bi jarduketa bidez, Angulas Aginanga SA eta Guibe SA enpresak kokatzen diren partzeletan.

Dokumentu hau aldaketa zehatz-eran bideratuko da eta honako testuak hartu dira oinarritzat horretarako: ekinaren 30-eko Lurzoru eta Hirigintza 2/2.006 Legearen 103 eta 105 artikulua eta ekainaren 3-ko 105/2.008 Dekretuaren 33, 1 eta 35 artikulua.

DOKUMENTAZIOA

2/2.006 Legearen 62. artikulua arabera, proiektu honek honako dokumentuak bilduko ditu aldatuko diren alderdiei dagokienez:

a) Informazioa eta arrazoiak emango dituen memoria. Planeamendua aplikatzeko elementuek izan beharko duten informazio guztia bildu beharko du. Formulazio prozesua deskribatuko du eta aukera ezberdinen zerrenda, erabakiak hartu ahal izateko; baita hiritarren partaidetzaren aldetik datozen alegazioen, iradokizunen eta egindako erreklamazioen azterketa eta hartutako irtenbideen arrazoitzea.

b) Ingurumenaren gaineko inpaktuaren txosten aurrekariaren betetzea justifikatzen duen memoria. Jasangarria den garapenean oinarriturik bultzatu beharko du onartutako antolamendua, planean aurreikusitakoa betetzeko lurren onarpen gaitasunari dagokionez (Kasu honetan, ikusirik planeamenduaren aldaketak finkatutako lurzoru batengan dutela eragina soilik, ez da derrigorrezkoa izango aipatutako dokumentua).

c) Informazio-planoak

d) Egitura antolamenduko planoak

e) Xeheturiko antolamenduko planoak

f) Ekonomia eta finantza-bideragarritasun azterlana

Aipatutako dokumentuez gain, 2/2.006 Legea garatzen duen, ekainaren 3-ko 105/2.008 Dekretuaren 31. artikulua atxiki beharko diren hainbat agiri zenbakitu eta zehazten ditu; kontuan izanik gainera, ingurumenean izango duen eraginaren azterlana ez dela derrigorrezkoa.

a) Hiri-eraikigarritasunaren estandar máximo eta minimoen betetzearen justifikazioa agertuko da. Baita herritarren hazkuntza kopuru maximoarekiko errespetuaren justifikazioa, lurralde antolakuntzaren tresnetan adierazita, eta orokorrean, arrazoitu beharko da ere, hiri-planeamenduaren egokitzapena lurralde-planera.

b) Jasangarritasun ekonomikoaren memoria. Memoria honetan, bereziki, hirigintza jarduketaren eragina aztertuko da, bai premiazko azpiegituren ezarpena eta mantentze-lanak, edota horien ondoriozko zerbitzuak abian jarri eta eskaintzeak Ogasun publikoetan izango duen eragina, bai eta urbanizatutako lurra kendu ondoren, ekoizpenerako erabileretara xedatutako lurraren azalera eta egokitapenean izango duen eragina ere.

PROPOSATURIKO ALDAKETAK

18. Area Katategi Bailaran proposaturiko aldaketak.

1.1.1. Angulas Aginaga S.A. partzela:

Angulas Aginaga SA enpresak ekoizpen-zentro bat du eremuan (Laskibar 5), 7.057,00 m²-ko azalera totala duen partzela batean. Arrainetik eratorritako produktuen ekoizpena eta komertzializazioa du helburu nagusia.

Estrategia-plana eta enpresaren garapenaren barruan, administrazio-beharren hazkuntza eman da, Ekoizpen, Logistika, Administrazio eta Finantza, Merkataritza eta Marketing sailetan zehazki.

Behar hauek betetzeko, enpresak egungo instalakuntzak handitu behar ditu, kontuan izanik honako hauek direla eraikitako azalera gaur egun:

Maila	
Sotoko solairua	2.601,75 m ² (t)
Behe-solairua	5.979,60 m ² (t)
Lehenengo solairua	2.881,66 m ² (t)
Bigarren solairua	0,00 m ² (t)
TOTALA	11.463,01 m² (t)

Aipatutako datuetatik abituta, proposatzen diren eraikigarritasunaren hazkuntzak solairu bakoitzeko, honako hauek dira:

Maila	
Sotoko solairua	0,00 m ² (t)
Behe-solairua	302,10 m ² (t)
Lehenengo solairua	854,17 m ² (t)
Bigarren solairua	1.498,15 m ² (t)
HAZKUNTZA TOTALA	2.654,42 m² (t)

Proposaturiko eraikigarritasunaren hazkuntza kontuan izanda (2.654,42 m² (t)) eta bestalde, urbanizaziorik gauzatu behar ez bada, lurzoria finkatutako hiri-lurra izanik, zuzkidura-jarduketa baten sorrera proposatzen da (**Zuzkidura-jarduketa ZJ-18.2**), ekainaren 30 eko Lurzoru eta Hirigintza 2/2.006 Legearen 137. artikulua ezarritako muga-baldintzak jarraituz. Honela dio:

"137. artikulua. Zuzkidura-jarduketak

Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira zuzkidura-jarduketatzat: hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatugabeen zuzkidura-karga gauzatzera zuzendutako jarduketak".

Beraz, hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntza dela eta, lurra hiri-lurzoru finkatugabea izatera pasako da (14.117,43 m² (t)arte), eta ondorioz, dagokion zuzkidura-karga kendu beharko zaio eta Irurako Udalarik dagokion eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a utzi. Horrela ipintzen du 2/2006 Legearen 27. artikuluan, azaroaren 28-ko 11/2.008 legeak aldatzen duena, komunitatearen parte-hartzea aldatuz hirigintza jarduketak sortzen dituen plusbalioetan.

Hirigintza-estandarren inguruko 123/2.012 Dekretuaren 6, 2 artikuluen arabera, kendu beharko den zuzkidura-karga, zuzkidura-jarduketaren azaleraren %6 izango da, gune berde eta espazio libreetarako. Kasu honetan:

Partzelaren azalera: 7.057,00 m² x 6%: **423, 42 m²**.

Eremuaren erabilera nagusia industria denez, ez da finkatuko Dekretuaren 6, 2, b) artikuluan ezarritako aparkalekuen estandarra.

Azkenik, landarediaren estandarrei dagokienez, zuhaitz bat landatu beharko da eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m²-ko. Hortaz, **27 zuhaitz** landatu beharko dira.

123/2.012-ko Dekretuaren 7, 1 artikuluan finkatutakoaren arabera, alde fisikotik ezingo dira aipatutako estandarrak bete, hortaz, aipatutako Dekretuaren 5, 5 artikuluen arabera, dokumentu honekin, eskudiruan konpentsatzea proposatzen da. Horrela egingo da proposaturiko eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-aren lagapenarekin ere. (2/2.006 Legearen 27, 5 artikulua).

Arau partikular berriak (Hirigintza-fitxak) beharrezkoak diren egiturazko eta xehetutako antolamenduaren zehaztapen guztiak finkatuko ditu eta hala bada, idatzi beharko den xehetasun-azterketak errespetatu beharko ditu.

1.1.2. Guibe S.A. Partzela:

Aurrekoak bezala, Guibe S.A. enpresak ekoizpen zentro bat du eremuan (Laskibar 2), 11.620,90 m²-ko azalera duen partzelan.

Behar horiek betetzeko, enpresak dituen instalakuntzak handitu behar ditu behe solairuan.

Proposatutako eraikigarritasunaren hazkuntza kontuan izanda (1.400,00 m² (t)), eta bestalde, urbanizaziorik gauzatu behar ez bada, lurzorua finkatutako hiri-lurra izanik, zuzkidura-jarduketa baten sorrera proposatzen da (**Zuzkidura-jarduketa ZJ-18.3**), ekainaren 30 eko Lurzoru eta Hirigintza 2/2.006 Legearen 137. artikulua ezarritako muga-baldintzak jarraituz. Honela dio:

"137. artikulua. Zuzkidura-jarduketak

Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira zuzkidura-jarduketatzat: hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatugabea zuzkidura-karga gauzatzera zuzendutako jarduketak".

Beraz, hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntza dela eta, lurra hiri-lurzoru finkatugabea izatera pasako da (7.750,00 m² (t) arte), eta ondorioz, dagokion zuzkidura-karga kendu beharko zaio eta Irurako Udaleri dagokion eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a utzi. Horrela ipintzen du 2/2006 Legearen 27. artikuluan, azaroaren 28-ko 11/2.008 legeak aldatzen duena, komunitatearen parte-hartzea aldatuz hirigintza jarduketak sortzen dituen plusbalioetan.

Hirigintza-estandarren inguruko 123/2.012 Dekretuaren 6, 2 artikuluen arabera, kendu beharko den zuzkidura-karga, zuzkidura-jarduketaren azaleraren %6 izango da, gune berde eta espazio libreetarako. Kasu honetan:

Partzelaren azalera: 11.620, 90 m² x 6%: **697, 54 m²**.


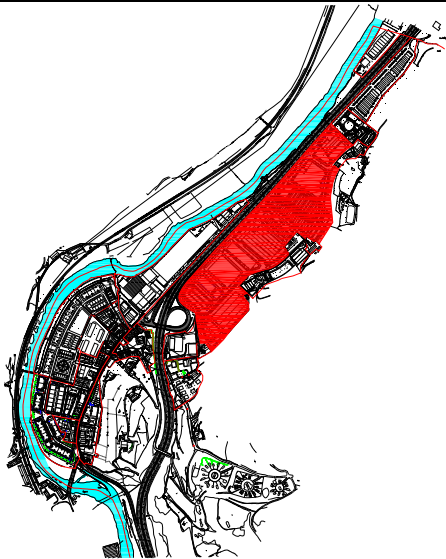
Eremuaren erabilera nagusia industria denez, ez da finkatuko Dekretuaren 6, 2, b) artikuluan ezarritako aparkalekuen estandarra.

Azkenik, landarediaren estandarrei dagokienez, zuhaitz bat landatu beharko da eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m²-ko. Hortaz, **14 zuhaitz** landatu beharko dira.

123/2.012-ko Dekretuaren 7, 1 artikuluan finkatutakoaren arabera, alde fisikotik ezingo dira aipatutako estandarrak bete, hortaz, aipatutako Dekretuaren 5, 5 artikuluen arabera, dokumentu honekin, eskudiruan konpentsatzea proposatzen da. Horrela egingo da proposaturiko eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-aren lagapenarekin ere. (2/2.006 Legearen 27, 5 artikulua).

Arau partikular berriak (Hirigintza-fitxak) beharrezkoak diren egiturazko eta xehetutako antolamenduaren zehaztapen guztiak finkatuko ditu eta hala bada, idatzi beharko den xehetasun-azterketak errespetatu beharko ditu.

EGUNGO ARAU PARTIKULARRA (HIRIGINTZA FITXA) 18.AREA KATATEGI BAILARA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		18.- "KATATEGI BAILARA"				
DATU OROKORRAK						
SAILKAPENA	HIRI-LURZORUA	AZALERA TOTALA	127.731m ² .			
KALIFIKAZIOA	JARDUKETA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	114.435 m ² .			
						
ZONAKATZE GLOBALA						
SISTEMA OROKORRAK						
UBIDE-SISTEMA OROKORRA	E-3	0 m ² .				
BIDE-SISTEMA OROKORRA	D	6.474 m ² .				
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m ² .				
EKIPAMENDU-SISTEMA OROKORRA	F	0 m ² .				
JARDUERA EKONOMIKO ETARAKO GUNEA	B	114.315 m ² .				
AZALERA TOTALA		120.789 m².				
UKITUTAKO AREAK		UKITUTAKO AZALERA M²	JARDUERA MOTA	OKUPAZIO-AZALERA OINPLANOAN		
26 AREA (TOTALA)			BIRSORKUNTZA	EGUN	HAZKUNTZA	TOTALA
26' AREA (TOTALA)			FINKAPENA	46.496	1925+370	48.791
TOTALA				5.984	0	5.984
				52.480	2.295	54775
ERAIKIGARRITASUNA (partzela pribatuan)		0.45 m ² /m ²	AZAL. GARBIAREN OKUPAZIOA		0.45 %	
ERAIKIGARRITASUNA UE-18,1		0,55 m ² /m ²	AZAL. GARBIAREN OKUPAZIOA		0,55%	
EBAKETA: Behe solairua				ALTUERA: 8m		

GUTXIENEO EKIPAMENDUAK													
ESKOLA		OSASUNA		SOZIOKULTURALA		ADMINISTRAZIOA		ERLUJIOA		KIROLA		BESTEAK	
PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.	PARTZ.	ERAIK.
0		0		0		0		0		0		0	

ESPazio PUBLIKOAK (HURBILKETA-AZALERAK)						
BIDEAK	APARKALEK.		ESPALOIAK PLAZAK	LORATEGIAK	BIDEGORRIA	
6.474+5261 m2.	423 plaza		1.390 m2.	6.381 m2.	1.394 m2.	m2.

1.- DATU OROKORRAK

1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

Jarduketa ekonomikoak B (Erabilera pribatua)

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatzen dira mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

120.789 m2 azalera total du areak

2.- IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Bide eta industria-sareak osatu.
- Bizitegi gunearekin lotura egingo duten espaloi eta bidegorriaren ibilbidea markatzen da, Hotel Laskibar 13. area eta Laskibar bailara 19. area -arte luzatuko dira.
- Egungo ustiapen-parametroak mantentzen, Udalak egokia ikusiko balu, gunearen antolakutza hobetzeko, lerrokaduretan, ebaketetan eta oinplanoko okupazioan, aldaketak aztertu litezke, egungo eraikuntzen ordezkapen-lanetan. Xehetasun-azterketa batekin ebartziko dira. 18-1 Jarduketa integratuan aurreikusitako garapena alde batera utziz.

18-1. JARDUKETA INTEGRATUA

1.-DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

Jarduketa ekonomikoak B (Erabilera pribatua)

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatzen dira mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

3.500 m2-koa da unitatearen azalera totala (3.500 m2 partzela pribatua)

1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Bide eta industria-sareak osatu.

3.- EGITURA HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

3.1. KALIFIKAZIO GLOBALA

Jarduketa ekonomikoak B (Erabilera pribatua), eraikigarritasuna, 55 m²/m² (sestra gainean)

3.2. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Sestra gainean 0,55m²/m² eraikigarritasun maximoa onartzen da. 1.925 m² dira, bi partzelen multzoari dagokiena.
- Solairuartera onartzen da azaleraren %30 ean.
- Planoetan agertzen den antolakuntza orientagarria da.
- Onartzen den erabilera Jarduketa Ekonomikoetarako partzelei dagokiena da (B partzelak). Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen direlarik.

3.3. SISTEMA LOKALEN SAREAREN OINARRIZKO ERREGULAZIOA

Ekainaren 30-eko 2/2.006 Legearen 79, 3 . artikuluan ipintzen duenaren arabera, tokiko horniduretara zuzendutako lurzoruek 420 m² izango dituzte gutxienez honako kasuetan:

Gune berde eta espazio libreak: 210 m²

Aparkalekuak 19 plaza

4.- XEHETUTAKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

4.1. ANTOLATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Sestra gainean 0,55m²/m² eraikigarritasun maximoa onartzen da. 1.925 m² dira, bi partzelen multzoari dagokiena.
- Solairuartera onartzen da azaleraren %30 ean.
 - Planoetan agertzen den antolakuntza orientagarria da.
 - Eraikiaren oinplanoaren okupazio maximoa: 1.925 m²
 - Eraikigarria ez den partzela pribatua: 495 m².
 - Laga behar den partzela urbanizatua: 1.080 m²

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

- Unitatearen xehetutako erabilera Jarduketa Ekonomikoena da. Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dira.

5.- HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZE ARAUTEGI OROKORRA

Proiektaturiko bizitegi garapen berria sustatuko da Plan Orokor hau onartu eta ondorengo bigarren laurtekoan.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Partzelaren sustatzaileek ordaindu beharko dituzte mugen barruan kokatzen diren urbanizazio obra guztiak eta barne-azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren beharrezko egokitzeak alboko espazioekin nahiz eta jarduketaren mugak gainditu.
- Sustatzaileek Udalarri lagako dizkiote, era egokian urbanizatuta, batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren handitzearen %15-ari dagozkion partzelak.

5.3. PLANGINTZA ETA JARDUKETA-SISTEMA

- HAPB, Urbanizazio-proiektua, Kontzertazio-estatutu eta Oinarriak, Birpartzelazio-proiektua eta Hirigintza Jarduketa-programa... idatziko dira
- Jarduketa-sistema: Kontzertazioa
- Jabeek Jarduketa-integratua gauzatu baino lehen, Udalak ikusiko balu derrigorrezkoa dela urbanizazio-obra guztia edo zati bat gauzatzeko edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, doako lagapenaren bidez edo subsidiarioki, nahitaezko desjabetzaren bidez, hartu ahal izango du horretarako aurreikusitako lurzorua (2/2.006 Legea 187. artikulua)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO KOEFIZIENTEAK

Industria: 1

6. HIRI-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

- Bidegorriaren etorkizuneko proiektua Gipuzkoako bizikleta-bideen eskuliburuaren gomendioetara egokituko da (Gipuzkoako Foru Aldundia. 2.006).

EUSKAL FORGING-en HANDITZEA

- Udalak eta Euskal Forging enpresak sinatutako hitzarmenaren arabera, aprobetxamenduak handitzeko aukera ematen zaio ekoizpen-lerroari jarraipena emateko helburuarekin. Egungo pabilioiaren jarraian garatuko da, altuera berdinarekin eta egungo ezaugarriekin. Oinplanoan, 370,00m² okupazioa suposatuko du.

HIRI-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

18. Area- Katategi Bailara		Zarata-indizea		
		Ld dB(A)	Le dB(A)	Ln dB(A)
Area akustika mota	B.1. AAEE Hiria	75	75	65

B.1. Industria erabilera nagusia duten Lurraldeko sektoreak (Industria-areak)

ARAU PARTIKULAR BERRIA (HIRIGINTZA-FITXA) 18. AREA KATATEGI BAILARA

1.- DATU OROKORRAK

1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua)

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatzen dira mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala 120.789 m²-koa da.

2.- IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

. Bide eta industria-sareak osatu.

. Bizitegi gunearekin lotura egingo duten espaloi eta bidegorriaren ibilbidea markatzen da, "Hotel Laskibar" 13. area eta "Laskibar bailara" 19. area-arte luzatuko dira.

. Egungo ustiapen-parametroak mantentzen, Udalak egokia ikusiko balu, gunearen antolakuntza hobetzeko, lerrokaduretan, ebaketetan eta oinplanoko okupazioan, aldaketak aztertu litezke, egungo eraikuntzen ordezkapen lanetan. Xehetasun-azterketa batekin ebatziko dira. 18-1 Jarduketa integratuan aurreikusitako garapena alde batera utziz.

. Bi Zuzkidura-jarduketa berri sortzen dira egungo hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntzagatik: ZJ-18.2 (Angulas Aginaga S.A. Partzela, Katategi Bailara, 5) eta ZJ-18.3. (Guibe S.A. Partzela, Katategi Bailara, 2).

3.- 18-1. JARDUKETA INTEGRATUA.

3.1.-DATU OROKORRAK

3.1.1. SAILKAPENA

Finkatugabeko hiri-lurzorua

3.1.2. KALIFIKAZIOA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua)

3.1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatzen dira mugak.

3.1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala 3.500 m²-koa da (3.500 m² partzela pribatua)

3.1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

3.2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Bide eta industria-sareak osatu.

3.3.- EGITURA HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

3.3.1. KALIFIKAZIO GLOBALA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua), eraikigarritasuna 0,55 m²/ m² (sestra gainean)

3.3.2. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

. Sestra gainean 0,55 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da. 1.925 m² dira, bi partzelen multzoari dagokiena

. Solairuartera onartzen da azaleraren 30%-ean.

. Planoetan agertzen den antolakuntza orientagarria da.

. Onartzen den erabilera Jarduketa Ekonomikoetarako partzelei dagokiena da (B partzelak). Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilera eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen direlarik.

3.3.3. SISTEMA LOKALEN SAREAREN OINARRIZKO ERREGULAZIOA

Ekainaren 30-eko 2/2.006 Legearen 79, 3 . artikuluan ipintzen duenaren arabera, tokiko zuzkiduretaraz zuzendutako lurzoruek 420 m² izango dituzte gutxienez honako kasuetan:

Gune berde eta espazio libreak: 210 m²

Aparkalekuak 19 plaza

3.4.- XEHETUTAKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

3.4.1. ANTOLATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Sestra gainean 0,55m²/m² eraikigarritasun maximoa onartzen da. 1.925 m² dira, bi partzelen multzoari dagokiena

. Solairuartera onartzen da azaleraren %30 ean.

. Planoetan agertzen den antolakuntza orientagarria da.

. Eraikuntzaren okupazio maximoa oinplanoan 1.925 m²-koa izango da.

. Eraikigarria ez den partzela pribatua: 495 m².

. Laga behar den partzela urbanizatua: 1.080 m².

3.4.2. ERABILERA BALDINTZAK

Unitatearen xehetutako erabilera Jarduketa Ekonomikoena da. Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dira.

3.5.- HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN ARAUTEGI ZEHATZA

3.5.1. PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZE ARAUTEGI OROKORRA

Proiektaturiko bizitegi garapen berria sustatuko da Plan Orokor hau onartu eta ondorengo bigarren laurtekoan.

3.5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

. Partzelaren sustatzaileek ordaindu beharko dituzte mugen barruan kokatzen diren urbanizazio obra guztiak eta barne-azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren beharrezko egokitzeak alboko espazioekin nahiz eta jarduketaren mugak gainditu.

. Sustatzaileek Udalari lagako dizkiote, era egokian urbanizatuta, batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren handitzearen %15-ari dagozkion partzelak.

3.5.3. PLANGINTZA ETA JARDUKETA-SISTEMA

. HAPB, Urbanizazio-proiektua, Kontzertazio-estatutu eta Oinarriak, Birpartzelazio-proiektua eta Hirigintza Jarduketa-programa... idatziko dira

. Jarduketa-sistema: Kontzertazioa

. Jabeek Jarduketa-integratua gauzatu baino lehen, Udalak ikusiko balu derrigorrezkoa dela urbanizazio-obra guztia edo zati bat gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, doako lagapenaren bidez edo subsidiarioki, nahitaezko desjabetzaren bidez, hartu ahal izango du horretarako aurreikusitako lurzorua (2/2.006 Legea 187. artikulua).

3.5.4. ERABILEREN PONDERAZIO KOEFIZIENTEAK

Industria: 1

4.- 18-2. (ANGULAS AGINAGA) ZUZKIDURA-JARDUKETA.

4.1.- DATU OROKORRAK

4.1.1. SAILKAPENA

Hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntzagatik, finkatugabeko hiri-lurzorua

4.1.2. KALIFIKAZIOA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua)

4.1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatzen dira mugak.

4.1.4. AZALERA TOTALA

Jarduketaren azalera totala 7.057 m²-koa da (7.057 m² partzela pribatua)

4.1.5. JARDUKETA MOTA

Zuzkidura-jarduketa

4.2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

2.654,42 m² (t)-ko handitze bat onartzen da egungo eraikigarritasunean bigarren solairu baten eraikuntzarekin eta behe solairua eta lehenengoa betetzen gehienez, 14.117,43 m² (t)-ra iritxi arte.

4.3.- EGITURA HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

4.3.1. KALIFIKAZIO GLOBALA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua), eraikigarritasuna 2,00 m²/ m² (sestra gainean)

4.3.2. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

. Sestra gainean 2,00 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da. 14.117,43 m² (t) izango direlarik.

1.925 m² dira, bi partzelen multzoari dagokiena

. Planoetan agertzen den antolakuntza orientagarria da.

. Onartzen den erabilera Jarduketa Ekonomikoetarako partzelei dagokiena da (B partzelak). Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen direlarik.

4.3.3. SISTEMA LOKALEN SAREAREN OINARRIZKO ERREGULAZIOA

Kendu beharreko zuzkidura karga gune berde eta espazio berdeetarako izango da, zuzkidura-jarduketaren azaleraren %6-a hain zuzen. Kasu honetan:

Partzelaren azalera: 7.057,00 m² x 6%: **423,42 m²**.

Landareriaren estandarrak zuhaitz baten landaketa dakar eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m²-ko. Hortaz, **27 zuhaitz** landatu beharko dira.

4.4.- XEHETUTAKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

4.4.1. ANTOLATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Sestra gainean 2,00 m²/m² eraikigarritasun maximoa onartzen da. 14.117,43 m² (t) gehienez.

. Planoetan agertzen den antolakuntza loteslea da.

. Eraikuntzaren okupazio maximoa oinplanoan 6.605,15 m²-koa izango da.

. Ebaketa: Sotoa + Behe solairua + 2.

. Eraikuntzaren garaiera: 12,70 m.

Kendu beharreko zuzkidura karga gune berde eta espazio berdeetarako izango da, zuzkidura-jarduketaren azaleraren %6-a hain zuzen. Kasu honetan:

Partzelaren azalera: 7.057,00 m² x 6%: **423,42 m²**.

Landareriaren estandarrak zuhaitz baten landaketa dakar eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m²-ko. Hortaz, **27 zuhaitz** landatu beharko dira.

123/2.012-ko Dekretuaren 7, 1 artikuluan finkatutakoaren arabera, jarduketa honetan, alde fisikotik ezingo dira aipatutako estandarrak bete, hortaz, aipatutako Dekretuaren 5, 5 artikuluen arabera, eskudiruan konpentsatuko da.

Jabetzak proposaturiko eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a laga beharko dio Irurako Udalari (2/2.006 Legearen 27, 5 artikulua).

4.4.2. ERABILERA BALDINTZAK

Unitatearen erabilera xehetua jarduketa ekonomikoena da. Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen direlarik.

4.5.- HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN ARAUTEGI ZEHATZA

4.5.1. PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZE ARAUTEGI OROKORRA

Zuzkidura-jarduketa berehala egin beharko da dokumentu hau onartzerakoan.

4.5.2. PLANGINTZA ETA JARDUKETA-SISTEMA

. Xehetasun-azterketa bat idatziko da behar den kasuan.

4.5.3. ERABILEREN PONDERAZIO KOEFIZIENTEAK

Ekonomia-industria Jarduketa: 1

5.- 18-3. (GUIBE S.A.) ZUZKIDURA-JARDUKETA

5.1.- DATU OROKORRAK

5.1.1. SAILKAPENA

Hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntzagatik, finkatugabeko hiri-lurzorua

5.1.2. KALIFIKAZIOA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua)

5.1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatzen dira mugak

5.1.4. AZALERA TOTALA

Jarduketaren azalera totala 11.620,90 m²-koa da (11.620,90 m² partzela pribatua)

5.1.5. JARDUKETA MOTA

Zuzkidura-jarduketa

5.2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

1.400,00 m² (t)-ko handitze bat onartzen da egungo eraikigarritasunean egungo instalakuntzen partzelaren behe solairuan gehienez, 7.750,00 m² (t)-ra iritxi arte.

5.3.- EGITURA HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

5.3.1. KALIFIKAZIO GLOBALA

Jarduketa ekonomikoak B (erabilera pribatua), eraikigarritasuna 0,67 m²/ m² (sestra gainean)

5.3.2. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

. Sestra gainean 0,67 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da. 7.750,00 m² (t) izango direlarik.

. Planoetan agertzen den antolakuntza loteslea da.

. Onartzen den erabilera Jarduketa Ekonomikoetarako partzelei dagokiena da (B partzelak). Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen direlarik.

5.3.3. SISTEMA LOKALEN SAREAREN OINARRIZKO ERREGULAZIOA

Kendu beharreko zuzkidura karga gunee berde eta espazio berdeetarako izango da, zuzkidura-jarduketaren azaleraren %6-a hain zuzen. Kasu honetan:

Partzelaren azalera: 11.620,90 m² x 6%: **697,54 m²**.

Landareriaren estandarrak zuhaitz baten landaketa dakar eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m²-ko. Hortaz, **14 zuhaitz** landatu beharko dira.

5.4.- XEHETUTAKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

5.4.1. ANTOLATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Sestra gainean 0,67 m²/m² eraikigarritasun maximoa onartzen da. 7.750,00 m² (t) gehienez.

. Planoetan agertzen den antolakuntza loteslea da.

. Eraikuntzaren okupazio maximoa oinplanoan 7.233,00 m²-koa izango da.

. Ebaketa: Behe solairua + 2

. Eraikuntzaren garaiera: 14 m.

Kendu beharreko zuzkidura karga gunee berde eta espazio berdeetarako izango da, zuzkidura-jarduketaren azaleraren %6-a hain zuzen. Kasu honetan:

Partzelaren azalera: 11.620, 7.057, 00 m² x 6%: **697, 54 m²**.

Landareriaren estandarrak zuhaitz baten landaketa dakar eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m²-ko. Hortaz, **14 zuhaitz** landatu beharko dira.

123/2.012-ko Dekretuaren 7, 1 artikuluan finkatutakoaren arabera, jarduketa honetan, alde fisikotik ezingo dira aipatutako estandarrak bete, hortaz, aipatutako Dekretuaren 5, 5 artikuluen arabera, eskudiruan konpentsatuko da.

Jabetzak proposaturiko eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a laga beharko dio Irurako Udalari (2/2.006 Legearen 27, 5 artikulua).

5.4.2. ERABILERA BALDINTZAK

Unitatearen erabilera xehetua jarduketa ekonomikoena da. Horrela, 1, 2 eta 3. kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onartzen direlarik.

5.5.- HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN ARAUTEGI ZEHATZA

5.5.1. PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZE ARAUTEGI OROKORRA

Zuzkidura-jarduketa berehala egin beharko da dokumentu hau onartzerakoan.

5.5.2. PLANGINTZA ETA JARDUKETA-SISTEMA

. Xehetasun-azterketa bat idatziko da behar den kasuan.

5.5.3. ERABILEREN PONDERAZIO KOEFIZIENTEAK

Ekonomia-industria Jarduketa: 1

6. HIRI-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Bidegorriaren etorkizuneko proiektua Gipuzkoako bizikleta-bideen eskuliburuaren gomendioetara egokituko da (Gipuzkoako Foru Aldundia. 2.006).

EUSKAL FORGING HANDITZEA

Udalak eta Euskal Forging enpresak sinatutako hitzarmenaren arabera, aprobetxamenduak handitzeko aukera ematen zaio ekoizpen-lerroari jarraipena emateko helburuarekin. Egungo pabilioiaren jarraian garatuko da, altuera berdinarekin eta egungo ezaugarriekin. Oinplanoan, 370,00m² okupazioa suposatuko du.

18. Area- Katategi Bailara		Zarata-indizea		
		Ld dB(A)	Le dB(A)	Ln dB(A)
Area akustika mota	B.1. AAEE Hiria	75	75	65

B.1. Industria erabilera nagusia duten Lurraldeko sektoreak (Industria-areak)

JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

Sarrera

Ekainaren 30-eko 2/2.006 Legea garatzen duen, premiazko neurrien inguruko, ekainaren 3-ko 105/2.008 Dekretuaren 31, 1, f) artikulua arabera, jasangarritasun ekonomikoaren memoria aurkezten da. Memoria honetan, bereziki, hirigintza jarduketaren eragina aztertuko da, bai premiazko azpiegituren ezarpenak eta mantentze-lanak, edota horien ondoriozko zerbitzuak abian jarri eta eskaintzeak Ogasun publikoetan izango duen eragina, bai eta urbanizatutako lurra kendu ondoren, ekoizpenerako erabileretara xedatutako lurraren azalera eta egokitzapenean izango duen eragina ere

18. Area Katategi Bailara

Aurreikusten diren bi jarduketak, zuzkidura-jarduketak dira, ZJ-18.2. eta 18.3. (2/2.006 Legearen 137. artikulua), honako ezaugarriak dituzte:

. Haztatutako eraikigarritasun handiago bat proposatzen da ukitutako orubeetan.

. Dagokien zuzkidura-kargak ketzea aurreikusten da.

Aipatutako jarduketengatik Irurako Udalak honako diru-sarrerak edukiko ditu:

1.- 2/2.006 Legearen 27. artikulua arabera, Irurako Udalarik dagozkion diru-sarrerak eraikigarritasuna lagatzeagatik (gehikuntzaren gaineko 15%-a):

a. Angulas Aginaga Partzela (ZJ-18.2)

Salmenta-prezioa: 1.100 €/m² (t) eraikia

Kostua: 400 €/ m² (t), 20%-an handitua, gastu orokorretarako eta industria-irabazirako.

K Koefizientea: 1, 4

1492/2.011 Errege Dekretuaren formula erabiltzen:

VSU: $1.100/1, 4 - (400 + 20\%)$: 305, 71 €/ m² (t)

Proposatutako eraikigarritasunaren gehikuntza: 2.654,42 m² (t)

15%-eko lagapena: $2.654,42 \text{ m}^2 \text{ (t)} \times 0, 15$: 398,16 m² (t)

Emaitza: 398,16 m² (t) x 305, 71 €/ m² (t): 121.721,49 €

b. Guibe Partzela (ZJ-18.3)

Salmenta-prezioa: 1.100 €/m² (t) eraikia

Kostua: 400 €/m² (t), 20%-an handitua, gastu orokorretarako eta industria-irabazirako.

K Koefizientea: 1, 4

1492/2.011 Errege Dekretuaren formula erabiltzen:

VSU: 1.100/1, 4 - (400 + 20%): 305, 71 €/m² (t)

Proposatutako eraikigarritasunaren gehikuntza: 1.400 m² (t)

15%-eko lagapena: 1.400 m² (t) x 0, 15: 210 m² (t)

Emaizta: 210 m² (t) x 305, 71 €/m² (t): 64.199, 10 €

2.- Diru-sarrerak zuzkidura-karga kentzeak sortu dituen konpentsazioengatik eskudiruan

a. Angulas Aginaga Partzela(ZJ-18.2)

Kendu beharreko zuzkidura-karga: 423,42 m² espazio berdeetarako.

Azalera hori 123/2.012 Dekretuaren 5, 5 artikulua arabera baloratuko da eta lurako Udalak hiri-lurzoruan hartuko du eta urbanizatuko du, gune berde edo espazio librerako.

b. Guibe Partzela (ZJ-18.3)

Kendu beharreko zuzkidura-karga: espazio berdeetarako 697, 54 m²-ko azalera.

Azalera hori 123/2.012 Dekretuaren 5, 5 artikulua arabera baloratuko da eta lurako Udalak hiri-lurzoruan hartuko du eta urbanizatuko du, gune berde edo espazio librerako.

3.- Diru-sarrerak Eraikuntza, instalakuntza eta obra-zerengatik(EIOZ):

Obren lizentzia jaso aurretik, sustatzaileek lurako Udalari ordaindu beharko diote obren egikaritzearen aurrekontuaren %5-a Eraikuntza, Instalakuntza eta Obren zerga (EIOZ) dela eta.

Honako diru-sarrerak kalkulatu dira:

a. Angulas Aginaga Partzela(ZJ-18.2)

Kostua: 400 €/m²

Eraikitzeko azalera: 2.654,42 m²

Egikaritze kostua: 2.654,42 m² x 400 €/m²: 1.061.768,00 €

EIOZ: 1.061.768,00 € x 5%: **53.088,40 €**

b. Guibe Partzela(ZJ-18.3)

Kostua: 400 €/ m²

Eraikitze azalera: 1.400, 00 m²

Egikaritze kostua: 1.400, 00 m² x 400 €/ m²: 560.000, 00 €

EIOZ: 560.000, 00 € x 5%: **28.000, 00 €**

4.- Diru sarrerak Ondasun Higiezinaren Gaineko Zergatik (OHZ):

Instalakuntza berriak eraiki ondoren, obra berria jabetza-erregistroan inskribatu ondoren eta hiri-katastroan alta emanda, higiezinaren katastro-balorazio berria egingo da eta balioaren hazkuntzak islada edukiko du etorkizuneko higiezinaren gaineko zergak ordaintzerakoan.

Azkenik, aipatu behar da zerbitzu ezberdinak partzelaraino iristen direla, eta ez dutela eraginik izango Ogasun Publikoan aurreikusten diren etorkizuneko gastuetan, hortaz, bi jarduketak onuragarriak dira udalaren diru-kutxarentzat.

**HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESTANDAR MAXIMO ETA MINIMOEN
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA - LURRALDE ANTOLAKUNTZAREN TRESNETAN
ADIERAZITAKO ETXEBIZITZA-KOPURUAREN HAZKUNTZAREN BETETZEA**

Hirigintza-eraikigarritasunaren estandar maximo eta minimoen betetzea

Ekainaren 30-eko Lurzoru eta Hirigintzaren 2/2.006 Legearen 77, 5 artikulua arabera, finkatu gabeko Hiri-lurzoruetan eta erabilera nagusia industria edo hirugarren sektorea duten eta integratutako jarduketan bidez gauzatuko diren lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, eraikuntzak area edo sektorearen azalera guztiaren %30-a okupatu beharko du gutxienez.

Bi zuzkidura-jarduketa berri horien aurrean, ez da behar edozein motako hirigintza-eraikigarritasun estandarren justifikazioa.

EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUN-AZTERKETA

1.- Sarrera

Ekonomia eta finantza azterketa honek planteaturiko hirigintza proposamenek duten bideragarritasuna ezagutzeko behar diren zehaztapenak biltzen ditu ekainaren 30-eko Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintza 2/2.006 Legearen 62. artikuluaaren arabera.

Hirigintza-proposamenak garatu eta gauzatzeko inbertsio pribatua beharrezkoa izango da.

Horretarako, derrigorrezkoa da proposamen horiek, alde batetik heuren edukia eta materia baldintzatzaileengatik eta bestetik, heuren egikaritze irizpideengatik bihurturriak eta finantzagarriak izatea edo beste hitzetan, bideragarriak.

Adierazitakoaren arabera, bideragarritasun horren azterketa eta justifikazioa izango dira agiri honen helburua.

Proiektu honen Memorian islatzen den bezala, indarrean dagoen Hiri-Antolakuntzako Plan Orokorrean proposatzen diren aldaketak bi zuzkidura-jarduketa berri gauzatzeko izango dira hiri-lurzoruan 18. Areak Katategi Bailara.

Ukitutako eremuetan proiektatu diren aldaketei dagokienez, adierazi behar da, azterketa hau proiektatutako eraikigarritasunetik abiatzen dela. Eraikigarritasun horri eraikuntza motari dagokion hodar-estatikoaren metodoa aplikatuz lorturiko balioa ipiniko zaio, edozein delarik haren erabilera merkatu librean saltzeko garaian.

Lurzoruaren ondoriozko balioa

Urbanizatutako lurzoru, Lurzoruaren Legearen balorazioen Araudia, urriaren 24-ko 1.492/2.011 Errege Dekretuaren 6, 21, 22 eta 27 artikuluen arabera balioztatu da.

Horrela, aipatutako lege-testuaren 22, 1 Artikuluan finkatutakoaren arabera, eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balioa honako eran lortzen da:

VS: E_i. VRS_i

Izanik:

VS = Eraiki gabeko, urbanizatutako lurzoruaren balioa. Euro, lurzoru metro karratuko.

E_i = Kontuan hartu diren erabilera bakoitzaren eraikigarritasuna. Eraikigarriak diren metro karratuak, lurzoru metro karratuko.

VRS_i = Kontuan hartu diren erabilera bakoitzaren lurzoruaren eraginaren balioa. Euro, eraikigarriak diren metro karratuko.

Azken hori, hodar-estatikoaren metodoarekin lortzen da honako eran (22, 2 artikulua):

$VRS: Vv/K-Vc$

Izanik:

VRS = Lurzoruaren ondoriozko balioa. Euro, erabileran eraikigarriak diren metro karratuko

Vv = Produktu higiezin amaituak duen erabileraren eraikitako metro karratuaren salmentako balioa. Estatistikoki adierazgarria den merkatuko azterketa bat oinarritzat hartuta kalkulatu. Euro, eraikitako metro karratukotan neurtuko da.

K = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta promozio-gastuak barne; baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinaren sustapen-jarduketaren enpresa-onura normala.

Vc = Eraikuntzaren balioa eurotan, kontuan hartzen den erabileraren eraikigarritasunaren metro karratuko. Obra gauzatzeko, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-onura, eraikuntza zergapetzen duten tributuen zenbatekoa, proiektua eta obren zuzendaritzaren ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze beharrezkoak diren beste gastuak batzen lortzen da.

Ukitutako eremuentzat, K koefizientea 1, 40 balioen irizpide orokorretara moldatzen da.

ZJ-18.2. Angulas Aginaga Partzela

Aurreikusi den jarduketa zuzkidura-jarduketa bat da (Lurzoruaren Legea 137. artikulua), ponderatutako eraikigarritasunaren handitzearekin orubeak lehenagotik duenarekiko, hortaz, kanpo geratzen dira urbanizazio kostu guztiak, produktu amaituen salmentako balio eta kostuak kalkulatzeko garaian. Aurrekontu honetan ez dira sartzen xehetasun handiagoa izan arte, dauden zuzkidura-kargak kentzeko kostuak.

Honakoa kontuan izanda:

Vv : 1.100, 00 €/ m² (t)

Eraikuntzaren kostua; 400 €/ m² (t)

Gastuak: gastuen gaineko 20%

$VRSU$: 1.100, 00/1, 40- 460, 00: 305, 71 €/ m² (t)

Aurreikusten den eraikigarritasun berriarengatik biderkatuz urbanizatutako lurzoruaren balio totala lortuko dugu

2.654,42 m² (t) x 305, 71 €/ m² (t): **811.482,74 €**

ZJ-18.3. Guibe Partzela

Aurreikusi den jarduketa zuzkidura-jarduketa bat da (Lurzoruaren Legea 137. artikulua), ponderatutako eraikigarritasunaren handitzearekin orubeak lehenagotik duenarekiko, hortaz, kanpo geratzen dira urbanizazio kostu guztiak, produktu amaituen salmentako balio eta kostuak kalkulatzeko garaian. Aurrekontu honetan ez dira sartzen xehetasun handiagoa izan arte, dauden zuzkidura-kargak kentzeko kostuak.

Honakoa kontuan izanda:

Vv: 1.100, 00 €/ m² (t)

Eraikuntzaren kostua; 400 €/ m² (t)

Gastuak: gastuen gaineko 20%

VRSU: 1.100, 00/1, 40- 460, 00: 305, 71 €/ m² (t)

Aurreikusten den eraikigarritasun berriarengatik biderkatuz urbanizatutako lurzoruaren balio totala lortuko dugu

1.400, 00 m² (t) x 305, 71 €/ m² (t): **427.994, 00 €**

2.- Erabileren ponderazio-koefizienteak.

2.006-ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 56.f artikulua arabera, xehetutako hirigintza-antolamenduaren testuinguruan, besteak beste, proiektatutako erabilera ezberdinen ponderazio-koefizienteak finkatu behar dira.

Kasu honetan, 1 balioko koefiziente bakarra finkatzen da, erabilera berdineko bi jarduketan aurrean gaudelako (Jarduketa ekonomikoak).

3.- Aldaketa-dokumentuaren bideragarritasuna

Adierazitakoaren arabera, aurreko ataletan agertzen den balorazio ekonomikoa, mota hortako azterketaren hasiera besterik ez da eta hirigintza prozesuaren hurrengo faseetan, era progresiboan, arreta zehatzagoa eta zorrotzagoa jasoko du. Azaldu den guztia kaltetu gabe, ekonomiaren ikuspuntutik, aurreikusten diren jarduketa berriak bideragarritzat jo litezke.

Irura, 2.015-eko iraila.

Iñaki Echeverria izaguirre

Aitor Gabilondo Ruiz

(Arkitektoa)

(Abokatua)