Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

BEHIN BETIKO ONARPENA



D AGIRIA

JARDUKETA PROGRAMA
BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZIEROAREN AZTERKETA

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

D - AGIRIA

JARDUKETA-PROGRAMA. BIDERAGARRITASUN EKOMIKO ETA FINANTZIEROAREN AZTERKETA

BEHIN BETIKO ONARPENA

UDALEKO HIRIGINTZA-BULEGOA

ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINAREN AURKIBIDE OROKORRA

A Agiria - MEMORIA

A.1 – Hirigintza-antolamenduaren eta horren exekuzioaren azalpen-memoria eta justifikazio-memoria.
A.2 – Ingurumen-iraunkortasunaren txostena. Memoria/Planoak.

B Agiria - HIRIGINTZA-ARAUAK

B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak.
B.2 – Hirigintza Arau Bereziak.

C Agiria - KATALOGOA

D Agiria - JARDUKETA-PROGRAMA
BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

E Agiria - PLANOAK

I – Informazio-planoak.
II – Antolamendu orokorraren planoak.
II.1 Hirigintza-Erregimen Orokorra.
II.2 Komunikazio Sare Orokorrak.
II.3 Zuzkidura Sarea (Sistema Orokorrak).
II.4 Zerbitzu Sare Orokorrak.
II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
III – Katalogoko Planoak (C agiriari atxikiak).
IV – Antolamenduko plano argigarria.
V – Antolamendu xehakatuko planoak (B.2 agiriari atxikiak).

ERANSKINAK

– Hernaniko Mugikortasun Iraunkorrerako Plana (2010). Endara Injenieritza.
– Urumea Ibaiaren Azterketa Hidrauliko Osagarria (2009). Ikaur.

D – DOKUMENTUAREN AURKIBIDEA.
"JARDUKETA-PROGRAMA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA"

or.

1. –Dokumentuaren xedea 1

2. –Jarduketa-programa. 2

2.1.- Irizpide orokorrak 2
2.2.- Programa honek arautzen ez dituen garapen eta jarduketak 3
2.3.- Sistema orokorrak eta jarduketa estrategikoak exekutatzeko lehentasunak eta epeak 4
2.4.- Jarduketa integratuak exekutatzeko lehentasunak eta epeak 5
2.5.- Garapeneko planeamendua izapidetzeko epeak 6
2.6.- Hirigintza Jarduketako Programak izapidetzeko epeak 7

3. –Erabileren haztapeneko koefizienteak 8

3.1.- Urbanizatutako lurzoruaren balio eragingarriak eta babes publikoko erregimenpeko erabileren haztapen-koefizienteak 8
3.2.- Urbanizatutako lurzoruaren balio eragingarriak eta salmenta librearen erregimenpeko erabileren haztapen-koefizienteak 9
3.3.- Erabileren haztapeneko koefizienteen banaketa espazioan 11
3.4.- Erabileren haztapeneko koefizienteen aplikazioa 13

4. –Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa 15

4.1.- Egiturazko elementu orokorren exekuzioa. Ekonomia-azterketa eta finantzazio-mota 15
4.2.- Proposatutako hiri-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa 18

1. –DOKUMENTUAREN XEDEA

Hernaniko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioak Berrikusteko proiektuak 2007ko ekainaren 12an onartu zuen Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak, baina ez du proposatutako hirigintza-antolamendua betetzeko aurreikuspenik egiten eta ez du xedapenik ezartzen aurreikusitako hirigintza-garapenak ekonomiaren eta finantzazioaren ikuspegitik bideragarriak diren ala ez egiaztatzeko.

Arau subsidiarioen berrikuspenaren testu bategin hau idazteko garaian, beharrezkoa iritzi da xedapen horiek jasotzea hirigintza-planeamendu orokorreko arau honetan:

- Lurzorua baliatzeko modua kontrolatuko dela bermatzeko, eta ziurtatzeko haren erabilera bat datorrela hirigintza-antolamendua egituratzen duten sistemen exekuzioarekin.
- Planeamenduak egindako antolamendu- eta exekuzio-proposamenak eragile publiko eta pribatuei dakarzkien konpromisoen erreferentzia izateko.
- Hirigintza-garapen bakoitzarentzat finkatzen diren kargen oreka konprobatzeko.
- Dokumentu hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak planeamendu orokorrari eskatzen dizkion baldintzetara egokitzeko.

2. –JARDUKETA-PROGRAMA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 53. eta 55. artikuluek adierazten dute alderdi hauek zehaztu behar dituela planeamendu orokorrak egiturazko hirigintza-antolamenduaren baitan:

- "Hiri-antolamenduaren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia"
- "Hirigintza-garapenaren sekuentzia logikoa, garapen hori hiri-bilbearekin bat egiteko bete behar diren baldintza objektiboak arautuz"
- "Jarduketa integratuek izango duten lehentasunen oinarrizko ordena eta horiek programatuak izateko bete behar dituzten baldintzak"
- "Garapeneko plangintza egin eta onartzeko epeak eta lurzoruaren programazioa egitekoak"

Xedapen eta erabaki horiek aintzat hartuta, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honek arautzen duen hirigintza-garapenaren jarduketa-programa proposatzen da jarraian.

2.1.- Irizpide orokorrak

Nabarmentzekoa da, alde batetik, 2007an onartu zen Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko proiektuak zenbait eskubide finkatu zituela eta Testu Bategin honek araututako hirigintza-antolamenduak egiten duen bizitegi-garapeneko proposamenak hamasei urte baino gehiagorako ase nahi dituela arlo horretan izango diren handitze-eskakizun arruntak. Bestetik, egiaztatu da egungo egoera ekonomikoak hainbat zalantza sortzen dizkiela herri-administrazioei eta pertsona partikularrei; beraz, planeamendu orokor hau indarrean jarri eta zortzi (8) urtera, prozedura formal baten bidez tramitatu beharko da Jarduketa Programa honen berrespena, edo, beharrezkoa ikusten bada, haren egokitzapena edo aldaketa. Hala ere, premiazkoa balitz eta premiazkotasun hori behar bezala justifikatuta badago, egokitzapen edo aldaketa horri ekiteko aukera izango da, baldin eta lau (4) urte igaro badira gutxienez planeamendu orokor hau behin betiko onartu zenetik. Aldaketa eta egokitzapen horiek Arau Subsidiarioen Testu Bategineko dokumentuaren berrikuspen partzialen edo aldaketen moduan tramitatuko dira, eta aintzat hartuko dute, alde horretatik, egin nahi den aldaketak programan izango duen eragina.

Aurreko planeamendua aintzat hartuta, hirigintza-antolamenduaren exekuzioa programatzeko, lau urteko bi epe jarraitu ezarri dira, eta denbora-epe mugagabe bat adierazi. Azken epe horretan sartuko dira jarduketa hauek:

- Erabakitako hiri-garapeneko estrategiaren baitan, programatutako lehen zortzi urteetan egikaritu edo exekutatu beharrekoak ez direnak edo epe horretan egitea komeni ez direnak. Hori horrela izanda ere, dokumentu hau idazteko garaian indarrean diren egoerak edo baldintzak aldatuko balira, Jarduketa Programa honek aurreikusitako lehentasunen ordena eta epeak birplanteatu edo alda daitezke, aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak betez.

- Denbora-esparru zehatz batean egiteko zailak direnak, udalaren edo beste administrazio batzuen aurrekontuen egoerari lotuta daudelako, diru-laguntzak edo udalaz gaindiko erakundeen finantza-laguntzak behar dituztelako edo hiri-berritzeko prozesuei lotuta daudelako.

Jarduketen lehentasunak erabakitzeko, haien interesa edo garrantzia baloratu da, Testu Bategin honek proposatutako hirigintza-antolamenduak exekutatzeko erabaki den estrategia orokorrari erreparatuta. Horiek horrela, lehen exekuzio-epeen artean sartu dira diru-ekarpen handienak egitea eta egungo hiri-egitura gehien aldatuko dituzten garapenak eta jarduketak, eta azkenerako utzi dira aldirietan kokatuta daudenak eta, beren prestazioei erreparatuta, hiri-egituran eragin txikiena dutenak.

2.2.- Programa honek arautzen ez dituen garapen eta jarduketak

Programa honek ez ditu arautuko Testu Bategin honek xedatzen duen hirigintza-antolamenduko elementu hauen exekuzioa:

A)- Egun jarduketa-programa duten hiri-garapenak, programa horien arabera exekutatu behar direnak. Hala, dokumentu honek bere egiten ditu programa horien guztien xedapen guztiak.

Programa horiek finkatuta daude jada Arau Subsidiarioen aldaketetan, garapeneko planeamenduak, onartutako edo izapidetze-bidean dauden hirigintza-jarduketako programetan eta Hernaniko Udalak izenpetu dituen hirigintza-hitzarmenetan. Hona hemen jarduketa horiei dagozkien hirigintza-garapenak:

- TX.01 (HH) area (Txantxilla), Hirigintza Jarduketako Programa behin betiko onartua du (2008ko apirilaren 29an).
- TX.01 (HH) area (Latsunbe), Hirigintza Jarduketako Programa behin betiko onartua du (2008ko azaroaren 25an).
- SG.04 (HI) sektorea (Sagastialde), Hirigintza Jarduketako Programa behin betiko onartua du (2008ko urtarrilaren 8an).
- MA.02 (UB) area (Martindegi), Hiri Antolamenduko Plan Berezia du onartua (2006ko abuztuaren 28an)
- GA.05 (HK), GA.06 (HK), GA.07 (HK) eta GA.08 (HK) sektoreek eta GA.09 (HK) areak (Galarreta), 2010eko azaroaren behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketak azpi-eremu horretan kokatu dituenak.
- PK.02 (UE) area (Karabel), behin betiko onartua du Arau Subsidiarioen aldaketa bat (2010eko urtarrilaren 12an), eta hirigintza-hitzarmen bat formalizatu da 2010ean.
- VI.05 (HM) area (Transpacar), hirigintza-hitzarmena formalizatu zen 2009an.
- FL.08 (HI) area (AMR), hirigintza-hitzarmena formalizatu da 2010ean.
- SB.03 (HK) area (Arrigoain), hirigintza-hitzarmena formalizatu da 2010ean.

Garapen horien artean, alde batera uzten badira egun exekuzio-prozesuak eta eraikitzeko baimenak eskuratu dituztenak —TX.01 (HH) eta TX.01 (HH)—, gainerakoek ematen duten garapen-aukera 915 etxebizitzakoa da (horietatik 545 babes publikoko erregimenekoak dira). 66.227 m^2(t) industria-erabileretarako eta 139.762 m^2(t) hirugarren sektoreko erabileretarako (teknologia-parkea eta beste erabilera batzuk). Aurreikuspen horiek, beren tamaina dela eta, ezinbestean baldintzatzen dute Jarduketa Programa honen bidez hartu behar den lurzoru-okupazioko estrategia.

B)- Udalaz gaindiko eragina duten Komunikazioen Sistema Orokorrak exekutatzeko obrak erakunde eskudunek (Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurlaritza edo estatuko gobernua) berariaz onartutako programazioari atxikiko zaie. Horien artean dira:

- Abiadura Handiko Trena.
- ADIF agentziako geltokia eta geralekua hobetzeko lanak
- Hegoaldeko saihesbidearen bikoizketa (GI - 131 Urumeako autobidea)
- Mendebaldeko saihesbidea (GI-2132 Zirkuituko errepidea).
- Probintziako bizikleta-sarea (Txakala – Portu zatia)

2.3.- Sistema orokorrak eta jarduketa estrategikoak exekutatzeko lehentasunak eta epeak

A)- Espazio libreen sistema orokor eta lokalen sarea

- Jarduketa hauek egin behar dira LEHEN LAU URTEETAN:
  - Ispizua gune publikoa – parkea egitea. Zinkoenea arte luzatzea Ezkiaga. (HE)HS.01
  - Politena parkea handitzea. (HI)ET.04
  - Nisuma etxeko hiri-lorategia sortzea. (HI)SG.03.
- Jarduketa hauek egin behar dira BIGARREN LAU URTEKO EPEAN:
  - Atzieta parkea handitzea. (HE)HS.03
  - Mendi Mendian parkea handitzea. (HM)VI.06.1
  - Leoka gune publikoa – parkea egitea. (HE)HS.03
  - Metetas parkea egokitzea (HH)EL.06
- Obra hauek EPE ZEHAZTUGABEAN egingo dira, eta Hernaniko Udalak erabakiko du haiek noiz egin:
  - Mendi Mendian parkea handitzea, Antziola inguruan. (HI)AN.07

B)- Ekipamendu komunitarioko sistema orokor eta lokalen sarea

- Jarduketa hauek egin behar dira LEHEN LAU URTEETAN:
  - Transpacareko udal-zentroa ordezkatzea. (HI)SG.04
- Jarduketa hauek egin behar dira BIGARREN LAU URTEKO EPEAN:
  - Ekipamendurako partzela eskuratzea Ereñotzun. (UG)ER.03
- Obra hauek EPE ZEHAZTUGABEAN egingo dira, eta Hernaniko Udalak erabakiko du haiek noiz egin:
  - Kultur Etxea eta Musika Eskola eraikitzea. (HM)LA.02

C)- Komunikazioen sistema orokor eta lokalen sareak

- Jarduketa hauek egin behar dira LEHEN LAU URTEETAN:
  - Florida eta Landare lotzeko bidea (eta tunela trenbidearen azpian). (HI)FL.07 eta (UB)LZ.03
  - Akerregiko errotonda berria. (UE)AK.04 eta (UE)ZE.01

- Karabeleko disuasio-aparkalekua. (UB)LZ.04 eta (UE)PK.01
- Karabeleko zubi berria. (UE)PK.02
- Karabel auzoko bide-lezoi perimetrala. (UE)PK.01 eta (UE)PK.02
- Landare Zubiondoko zubiarekin lotzeko bidearen zatia. (UB)LZ.02

- Jarduketa hauek egin behar dira BIGARREN LAU URTEKO EPEAN:
  - Elizatxo-Lizeaga hiri-igogailua. (HH)EL.02
  - Trenbidepeko tunel berria Portun. (UE)PK.03
- Hernaniko Udalak berariaz ezar ditzakeen epeetan egingo dira obra hauek:
  - Larramendi – Sandiusterri (HH)LI.01, Urbieta-Karobieta (HM)LA.02 eta Latsunbe-Urbieta (HM)LA.02 guneak lotzeko hiri-igogailuak.
  - Trenbide gainetik igarotzeko pasabidea Bestizan inguruan. (HI)FL.10
  - Zikuñaga-Eziago ibaiertzeko pasealekua. (UE)ZE.01
  - Herriko bidegorria.
  - Mugikortasun Iraunkorreko Plangintzari dagozkion beste jarduketa batzuk hirigunean.
  - Oinezkoen pasabidea Karabel eta Portu auzoen artean (landa-eremua).
  - Espaloia eta bidegorria Antziola eta Galarreta artean (landa-eremua).

D)- Beste elementu estrategiko batzuk: Urumea ibaiko azterketa hidraulikoak, Ura agentziak onartutakoak, uholdeen aurkako defentsarako obrak aurreikusten ditu, eta obra horiek EPE ZEHAZTUGABEKO jarduketak izango dira. Horrenbestez, Hernaniko Udalaren eta URA agentziaren artean izenpetu behar diren hitzarmenek zehaztuko duten programazioaren arabera egingo dira obra horik.

2.4.- Jarduketa integratuak exekutatzeko lehentasunak eta epeak

A)- Lehentasunezko Jarduketa Integratuak (JI) izango dira, hau da, berehala egitekoak, dokumentu honetako 2.2.A. epigrafean adierazten diren 13 jarduketak. Jarduketa horiei dagozkien programek xedatutakoaren arabera egingo dira horiek guztiak: (HH)TX.01.1, (HM)LA.03.1, (HI)SG.04.1, (UB)MA.02.1, (HK)GA.05.1, (HK)GA.06.1, (HK)GA.07.1, (HK)GA.08.1, (HK)GA.09.1, (UE)PK.02.1, (HM)VI.05.1, (HI)FL.08.1 eta (HK)SB.03.1.

B)- LEHEN LAU URTEETAN egitea proposatzen diren Jarduketa Integratuak (JI) lehen lau urte horietan hasi baina ondorengo lau urteko epean garatzen eta amaitzen badira, ez da beharrezkoa izango haiek berrantolatzea edo bitarteko hutsuneak betetzea, baldin eta hiri-lurzoruan dauden eremuetan egiten badira eta egiturazko helburu estrategikoak betetzeko exekutatzen badira (bideetako, gune libreetako eta gainerako sistema orokor eta lokalen ekarpena dakarten jarduketak):

- Bizitegirako erabilera: ET.04.1 (HI), FL.07.1 (HI), SG.05.1 (HI), LI.03.1 (HH), EL.02.1 (HH) eta MA.03.1 (UE).
- Jarduera ekonomikoen erabilera: EP.02.1 (UG)
-Zerbitzu Azpiegituretako Sistema Orokorra : MA.01.1 (UB)

C)- BIGARREN LAU URTEKO EPEAN egitekoak diren jarduketa integratuak (JI) bigarren lau urteko epe horretan hasi eta epe hori amaitu ondorengo lau urteko epean garatu eta amaitzen direnean, hiri-lurzoruan egitekoak

(gehienak) eta lurzoru hiritargarrian egitekoak izango dira, eta beren xedea izango da bideetako, gune libreetako eta gainerako sistema orokor eta lokalen ekarpena dakarten jarduketak egitea.

- Bizitegirako erabilera: HS.03.1 (HE), FL.09.1 (HI), VI.06.1 (HM), PK.03.1 (UE), PK.06.1 (UE) eta OS.02.1 (UE).
- Jarduera ekonomikoen erabilera: ZE.09.1 (UE)

D)- Jarduketa integratu hauek ondorengo epetan abiaraz daitezke:

- Bizitegi-erabilerako eremuen kasuan, hasiera batean eta Programa honetako 2.1. epigrafeak adierazten duena kontuan hartuta, epea ezingo da izan zortzi (8) urtekoa baino laburragoa planeamendu orokor hau behin betiko onartzen denetik aurrera. Egungo hiri-sarearen aldirietan dauden lurzoru hiritargarriko eremuei soilik dagozkie: AN.07.1 (HI), SG.06.1 (HI) eta SB.04.1 (HK).

- Jarduera ekonomikoetarako eremuen kasuan, horietan moldatze-eragiketak egin behar badira kalifikazioa aldatu gabe, edozein unetan izango da horiek egiteko aukera: ZE.01.3 (UE), ZE.01.4 (UE) eta ZE.01.8 (UE).

2.5.- Garapeneko planeamendua izapidetzeko epeak

A)- Programa honetako 2.4. epigrafean adierazten diren Lehentasunezko Jarduketa Integratuei dagokienez:

- Arau Subsidiarioen Aldaketako dokumentua behin betiko onartu ondoren, dokumentu horrek erabakitako Jarduketa Programak (Galarreta) berariaz ezarritako epean idatzi eta izapidetuko dira GA.05 (HK), GA.07 (HK) eta GA.08 (HK) sektoreetako plan partzialak.
- FL.08.1 (HI) (AMR – Florida) areako eta PK.02.1 (UE) (Karabel) areako Hiri Antolaketako Plan Bereziak udal-onarpenera aurkeztuko dira, planeamendu orokor hau indarrean jarri eta ondorengo 6 hileko epean.

B)- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina behin betiko onartu ondorengo LEHEN LAU URTEETAN egingo eta onartuko dira hirigintza-plan hauek:

- Area hauetako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak:
  - LI.03 (HH) area (Lizeaga)
  - EL.02.1 (HH) area (Villas S. Antonio)
- Beste plan batzuk:
  - Hirigune historikoa HS.01 (HE) Babesteko eta Berritzeko Plan Bereziaren Berrikuspena
  - LEH.06-Urumea lur ez-hiritargarriko eremuaren Plan Berezia

C)- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina behin betiko onartu ondorengo BIGARREN LAU URTEKO EPEAN egingo eta onartuko dira hirigintza-plan hauek:

- Area hauetako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak:
  - HS.03 (HE) area (Leoka)
  - FL.09 (HI) area (Benta Berri)
  - PK.06 (UE) area (Portu) eta
  - OS.02 (UE) area (Osinaga zerrategia)
- Sektore hauetako plan partzialak:
  - ZE.09 (UE) sektorea (Andola)
  - VI.06 (HM) sektorea (Alemanak)
  - PK.03 (UE) sektorea (Portu)
- Programa honetako 2.4 epigrafeko D puntuak arautzen duena aintzat hartuta, sektore hauetako plan partzialak egin eta onartzeko aukera izango da, haiei dagozkien exekuzio-baldintzekin: AN.07 (HI), SG.06 (HI), SB.04 (HK) eta PK.03 (UE).

D)- Udalak berak, edo, dagokionean, gaiaren eskumena duen udalaz gaindiko erakundeak zehaztutako epean egingo eta onartuko dira LEH.05- Akerregiko meandroa eta LEH.07-Usoko Eureka lurzoru ez-urbanizagarriko eremuetako Plan Bereziak eta Hernaniko Udalerriko Ordenantza, Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako 5. artikuluak aurreikusitakoak. (B.1. dokumentuan)

2.6.- Hirigintza Jarduketako Programak izapidetzeko epeak

Aurreko epigrafean programatu diren garapen-planei dagozkien Jarduketa Integratuko Eremuetan betetzekoak izango diren Hirigintza Jarduketako Programak egiteko, hirigintza-legediak araututako epeak bete beharko dira, eta, berariaz hala arautzen bada, adierazitako hirigintza-planek ezarritako epeak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartu ondorengo urtebeteko (1) epean, Hirigintza Jarduketako Programak aurkeztu behar dituzte udal-onarpenerako jarraian adierazten diren Jarduketa Integratuko Eremu (JIE) hauen jabeek: ET.04.1 (HI) (La Cumbre), MA.03.1 (UB) (Martindegi), VI.05.1 (HM) (Transpacar) eta SB.03.1 (HK) (Arrigoain).

3. –ERABILEREN HAZTAPENEKO KOEFIZIENTEAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 56.1.f. artikuluak arautzen du hirigintza-planeamenduak erabaki beharreko antolamendu xehakatuak alderdi hauek zehaztu behar dituela, besteak beste:

> *"Hiri-lurzoruko zein lurzoru hiritargarri sektorizatuko erabileren haztapeneko koefizienteak eguneratzeko aukera izango da, hala badagokio, berdintanaketako tresnen bidez.".*

Horrenbestez, Arau Subsidiarioen berrikuspeneko proiektuak ez zuenez gai hori landu eta, legeak araututako eguneratzea egiteko aukera baztertu gabe, koefiziente horiek zehaztu dira, planeamendu orokor honek erabakitako antolamendu xehakatuko beste xedapen baten moduan.

Bestalde, parametro horiek ezinbesteko datuak dira proposatu diren hiri-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egiteko. Dokumentu honen 4.2. epigrafeak jasotzen ditu hiri-garapen horien proposamenak.

Proposatutako haztapen-koefizienteak finkatzeko, planeamendu orokor honek urbanizatutako lurzoruan baimenduko diren hirigintza-erabilera bakoitzeko, eraikuntza-tipologia bakoitzerako eta sustapen edo babeseko erregimen bakoitzerako izango duen eragin-balioa kalkulatu da. Hurrengo epigrafeetan azalduko dira horiek guztiak.

Halaber, lurzoru urbanizatuan m^2(t) bakoitzak erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen erabilerarako izango duten eragin-balioaren arabera erabaki dira koefiziente horiek. Kasu horretan, hau izango da ERREFERENTZIA-BALIOA:1.

3.1.- Urbanizatutako lurzoruaren balio eragingarriak eta babes publikoko erregimenpeko erabileren haztapen-koefizienteak

A)- Babes ofizialeko erregimen orokorreko etxebizitzen eta harien eranskinen (aparkalekuen eta trastelekuen) kasuan, indarreko sektore-legediari erreparatu zaio, eta, ondorioz, lurzoru urbanizatuaren gehienezko eragin-balioa hau izango da: higiezin horien salmenta-prezioaren %20.

Halaber, sektore-araudi horrek gehienezko salmenta-prezio bat ezartzen du, eta prezio hori, Hernaniko udalerrirako eta etxebizitzen batez besteko 75 m^2 erabilgarrietarako (85 m^2 -t-), 120.891 eurokoa izango da. Erantsitako lokaletarako prezioa 580 €/m^2 erabilgarriko izango da (522 €/m^2 -t- baliokidea).

Horiek horrela izanda, hauek izango dira lurzoru urbanizatuko unitateen eragin-balioak:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak = 24.178 €/etxebizitza batez beste (284,45 €/m^2-t-)
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetako eranskinak (garajeak, trastelekuak) = 104,40 €/m^2-t-)

Hauek dira, beraz, koefizienteak:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza = Erabileraren Haztapeneko Koefizientea = 1,00
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetako eranskinak (garajeak, trastelekuak) = Erabileraren Haztapeneko Koefizientea = 0,37

A)- Erregimen tasatu autonomikoko edo udal-erregimen tasatu bereziko etxebizitzen eta harien eranskinen (aparkalekuen eta trastelekuen) kasuan, indarreko sektore-legediari eta onartuta dagoen udal-ordenantzari erreparatu zaio, eta, ondorioz, lurzoru urbanizatuaren gehienezko eragin-balioa hau izango da: higiezin horien salmenta-prezioaren %30.

Halaber, sektore-araudi horrek gehienezko salmenta-prezio bat ezartzen du, eta prezio hori, babes ofizialeko etxebizitzena bider 1,7 da; hau da, etxebizitzen batez besteko 75 m^2 erabilgarrietarako (85 m^2 -t-), 205.530 eurokoa izango da. Erantsitako lokaletarako prezioa 617 €/m^2 erabilgarriko izango da (555,30 €/m^2 -t- baliokidea).

Horiek horrela izanda, hauek izango dira lurzoru urbanizatuko unitateen eragin-balioak:

- Erregimen bereziko etxebizitza tasatua = 61.659 €/etxebizitza batez beste (725,40 €/m^2-t-)
- Erregimen bereziko etxebizitza tasatuen eranskinak (garajeak, trastelekuak) = 166,59 €/m^2-t-)

Hauek dira, beraz, koefizienteak:

- Erregimen bereziko etxebizitza tasatua = Erabileraren Haztapeneko Koefizientea = 2,55
- Erregimen bereziko etxebizitza tasatuen eranskinak (garajeak, trastelekuak) = Erabileraren Haztapeneko Koefizientea = 0,59

3.2.- Urbanizatutako lurzoruaren balio eragingarriak eta salmenta librearen erregimenpeko erabileren haztapen-koefizienteak

A)- Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarriak kalkulatzeko, hondar-balioaren metodoa aplikatu da, ECO/805/2003 Aginduak arautzen duen prozedura estatikoaren bidez.

Erabakitako batez besteko salmenta-prezioak finkatu dira Hernaniko udalerrian higiezin-eraikin berrien merkatuak egun duen egoerari erreparatuta.

Datu horien irakurketa eginda, ikusten da Hernaniko higiezinen merkatuak balio-maila mugatu bat finkatzen duela erabilera bakoitzerako, eraikinen kokapenaren eta haien hirigintza-parametroen arabera. Azken horiei erreparatuta, balio-tipoak eta haien koefizienteak zehaztu dira:

- Etxebizitza-erabilera a.10 eta a.20 partzeletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 3.300 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 1.300 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 4,57
  - **2. estandarra**
    Salmenta-balioa = 2.900 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 1.100 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 3,52
  - **3. estandarra**
    Salmenta-balioa = 2.600 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 785 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 2,75

- Etxebizitza-erabilera a.30 partzeletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 3.000 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 1000 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 3,52

- Jarduera ekonomikoetarako erabilera (industria-erabilera) b.10 partzeletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 1.500 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 650 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 2,29
  - **2. estandarra**
    Salmenta-balioa = 1.200 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 425 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 1,49

- Jarduera ekonomikoetarako erabilera (hirugarren sektoreko erabilera) b.20 partzeletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 1.800 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 750 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 2,64
  - **2. estandarra**
    Salmenta-balioa = 1.500 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 550 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 1,93

- Merkataritzako, hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako erabilerak behe-solairuko lokaletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 2400 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 1.300 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 4,57
  - **2. estandarra**
    Salmenta-balioa = 1.800 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 900 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 3,16
  - **3. estandarra**
    Salmenta-balioa = 1.500 €/m^2-t-
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 700 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 2,46

- Aparkaleku-erabilera a partzeletako (bizitegirakoak) sestrapeko lokaletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 21.000 €/aparkalekua
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 197 €/ m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 0,69
  - **2. estandarra**
    Salmenta-balioa = 18.000 €/aparkalekua
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 171 €/ m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 0,60

- Aparkaleku-erabilera b partzeletako (jarduera ekonomikoetarakoak) sestrapeko lokaletan
  - **1. estandarra**
    Salmenta-balioa = 10.000 €/aparkalekua
    Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarria = 105 €/m^2-t-
    Haztapen-koefizientea (EHK) = 0,37

3.3.- Erabileren haztapeneko koefizienteen banaketa espazioan

Aurreko epigrafean adierazitako erabilera nagusiak eta lurzoru urbanizatuan horietako bakoitzak izango duen balio eragingarriak finkatu ondoren, taula bat egin da horiek guztiak adierazteko. Taula horretan, koefiziente egokienak zehaztu dira planeamendu orokor honek antolatutako hiri-lurraren hirigintzako azpi-eremu bakoitzarentzat, adierazitako erabilera horiek egungo higiezinen merkatuan hartzen duten salmenta-prezioen arabera.

1. taula: ERABILEREN HAZTAPENEKO KOEFIZIENTEEN TAULA

EREMUA	(HE) HIRIGUNEA ERDIALDEA		(HI) HIRIGUNEA IPARRA					(HM) HIRIGUNEA MENDEBALA				(HH) HIRIGUNEA HEGOA			(HK) HIRIGUNEA KANPOALDEA			(UB) URUMEA BEHEA				(UE) URUMEA ERDIALDEA			(UG) URUMEA GOIA			
AZPI-EREMUA	HS	ZG	AG	AN	ET	FL	SG	OA	KA	LA	VI	TX	LI	EL	GA	SO	SB	LZ	IB	MA	AK	PK	ZE	OS	IL	LS	EP	ER
	HIRIGUNE HISTORIKOA	ZABALGUNEA	AGUSTINDARRAK	ANTZIOLA	ETXEBERRI-LA CUMBRE	FLORIDA	SAGASTIALDE	OARTZU	KAROBIETA - ATSEGINDEGI	LATSUNBE	VILLAS	LIZEAGA	TXANTXILLA	ELIZATXO	GALARRETA	SORGINTXULO	SANTA BARBARA	LANDARE - ZUBIONDO	IBAIONDO	MARTINDEGI	AKERREGI	PORTU - KARABEL	ZIKUÑAGA - EZIAGO	OSIÑAGA	IBARLUZE - LIZARRAGA	LASTAOLA	EPELA	EREÑOTZU
USO																												
ETXEBIZITZA																												
BOE (err. Orokorra)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1	1	1	1			1	1
Tasa. (err. Berezia)	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55			2,55	2,55	2,55	2,55	2,55			2,55	2,55
Libreak (a.10)	3,52	3,52	4,57	2,75	2,75	4,57	3,52	3,52	4,57	4,57	4,57	4,57	4,57	2,46	2,75	2,75	2,75			2,75	2,75	2,75	2,75	2,75			2,75	2,75
Libreak (a.20)	3,52	3,52	4,57	3,52	2,75	4,57	3,52	3,52	4,57	4,57	4,57	3,52	4,57	4,57	2,75	3,52	2,75			2,75	2,75	3,52	2,75	2,75			2,75	2,75
Libreak (a.30)	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52			3,52	3,52	3,52	3,52	3,52			3,52	3,52
JARDUERA EKONOMIKOAK																												
INDUSTRIA (b.1)						2,29									2,29	1,49		1,49	1,49	1,49	1,49		1,49		1,49	1,49	1,49	
3. SEK. (b.2)			1,93			2,64									2,64	1,93		1,93	1,93	1,93	1,93		1,93		1,93	1,93	1,93	
Ekon.jard. Behe-sol	4,57	4,57	3,16	3,16	2,46	3,16	2,46	3,16	3,16	3,16	2,46	3,16	3,16	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46
APARKALEKUA																												
Babes ofiz. Etxeb.	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37			0,37	0,37	0,37	0,37	0,37			0,37	0,37
Tasatuak	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59			0,59	0,59	0,59	0,59	0,59			0,59	0,59
Libreak	0,69	0,69	0,69	0,69	0,6	0,6	0,6	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,6	0,6	0,6	0,6			0,6	0,6	0,6	0,6	0,6			0,6	0,6
Jard. ekonomikoak	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37

3.4.- Erabileren haztapeneko koefizienteen aplikazioa

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetako Arau Subsidiario Orokorren 103. atalean (B.1. dokumentua) berariaz ezarritakoaren arabera egingo da aplikazio hori. Ildo horretatik, irizpide hauek bete behar dira, besteak beste:

* Aurreko epigrafean ezarri diren erabileren haztapeneko koefizienteak lurzoruaren balio eragingarriaren unitate-erreferentzia dira planeamendu orokor honek mugatutako azpi-eremu bakoitzean, eta koefiziente horiek zehazteko, berariazko denbora-, ekonomia- eta hirigintza-koordenatu batzuk baliatu dira, zer garaitan finkatu diren aintzat hartuta .

Koefiziente horiek zati batean doitu, eguneratu edo berrikusi beharko dira, baldin eta, behar bezala justifikatu ondoren, egiaztatzen bada, gerora eratorritako gertaeraren baten ondorioz, koefiziente horiek ez datozela bat hirigintzaren egoera errealarekin edo higiezinen merkatuak eremu edo azpi-eremu osoetarako edo haien zati batzuetarako dakartzan berezitasunekin.

* Haztapeneko koefiziente horiek ez dira aplikatuko area edo sektore hauei: planeamendu orokor hau indarrean jarri aurretik Hirigintza Jarduketako Programaren bat edo Berdinbanaketako Proiekturen bat behin betiko onartuta duten area edo sektoreei. Hirigintza-dokumentu horietan arautzen diren koefizienteak aplikatuko dira kasu horietan.

* Aurreko epigrafean ezarri diren erabileren haztapeneko koefizienteak aplikatuko dira planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua arautu duen gainerako eremu, azpi-eremu eta area edo sektoreetan; hala ere, haiek berdinbanaketako proiektuen bidez eguneratzeko edo egokitzeko aukera izango da, baldin eta behar bezala arrazoituta badago hori egin beharra, aurreko irizpidean adierazitako arrazoiak eman direlako.

* Halaber, hemen erabaki diren erabileren haztapeneko koefizienteak eta lurzoruaren balio eragingarriak aplikatuko dira Hernaniko Udalari doan laga beharreko eraikigarritasunaren kuantifikazioa egiteko, eta, hala balegokio, haren balorazio ekonomikoa egiteko, baldin eta hirigintza-legediak lagapen hori egin beharra arautzen badu eta ez bada lagapen hori egiteko aurretiazko berdinbanaketa-tresnarik onartu behar.

Halako kasurik ematen bada, posible izango da zuzenean eta modu arrazoituan zehatz daitezke eraikuntza-baimena ematean erabileren haztapeneko berariazko koefizienteak, baldin eta aldez aurretik justifikatzen bada hori horrela egitea komeni dela.

* Testu Bategin honek arautzen badu area edo sektore jakin batzuetan garapeneko planeamendu batek ezarri behar duela xehetasunezko antolamendua, aplikatzekoak izango dira, hasiera batean, hemen ezarri diren haztapen-koefizienteak. Hala ere, haiek exekutatzeko sustatu behar diren proiektuek (Hirigintza Jarduketako Programek, berdinbanaketako tresnek eta abarrek) haztapen-koefiziente horiek doitu edo egunera ditzakete. Halakorik egitekotan, behar bezala arrazoitu beharko da zergatik jokatzen den horrela.

* Edozein kasutan, Hernaniko Udalak aldizkakotasun batez berrikusi eta eguneratuko du antolamendu orokor honek ezartzen dituen erabileren haztapeneko koefizienteen taula. Lan hori egiteko, aztertu egingo ditu herriko higiezinen merkatuaren bilakaera, eraikuntza-kostuena, lurzoru urbanizatuaren balio eragingarriak zehazteko gainerako parametroen bilakaera eta hiri-lurzoruaren garapenak gerora erator ditzakeen ezaugarriak. Aldizkakotasun hori ezingo da izan lau urterokoa baino handiagoa.

4. –BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 62.1.f. artikuluak arautzen du planeamendu orokorrek "Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa" bat izan behar dutela. Dokumentu horren helburuak dira:

- Proposatutako hirigintza-antolamenduaren egiturazko elementuen (batik bat, sistema orokorren) exekuzioaren ebaluazio ekonomikoa egitea.
- Hirigintza-antolamendua exekutatzeko egin behar diren inbertsioen izaera publikoa edo pribatua zehaztea.
- Proposatutako hiri-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoa aztertzea.

Azterketa hori lehen urrats bat da, erreferentziazko balio soila duena, hirigintza-antolamenduaren exekuzioa zehazteko prozesuaren baitan (antolamendu xehakatua, hirigintza-jarduketako programa, urbanizazio-proiektua, berdinbanaketako proiektua eta eraikuntza-proiektua). Hemen egindako exekuzioaren ebaluazio ekonomikoa, beraz, orientagarria dela ulertu behar da, eta mugatua, betiere, aurreikusitako jarduketek planeamendu orokor honen baitan duten zehaztapen-mailarekiko. Zenbait kasutan, baziren jada idatzitako proiektuak edo azterketak, eta, kasu horietan, haien aurrekontuak hartu dira; hala ere, gainerako kasuetan, aurreikusitako jarduketa gehienek ez dute halako daturik izan, eta obra-mota bakoitzarentzat finkatu ohi diren kostu-ratioen arabera egin behar izan da haien ebaluazioa. Horrenbestez, ulertu behar da kostuen ebaluazio hau alda egin daitekeela, jarduketek eta obrek haien exekuzio-prozesuaren baitan zehazten joaten diren heinean.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honi dagokionez, bideragarritasun-azterketa honen norainokoaren muga da, besteak beste, berrikuspen-proiektuak behin betiko onartuak dituen edo exekutatze-fasean dauden zatietatik eratorritako antolamendua. Hau da, azterketa honen muga izango dira planeamendu orokor honek bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioa justifikatzeko aukerarik eta premiarik ez duen elementu eta garapen orokorrak.

Irizpide horri jarraituz, beraz, azterketa honek garapen berriak aztertzen ditu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren proiektuak aurreikusten ez dituenak edo, aurreikusiak izan arren, Testu Bategin honek erabakitako hirigintza-antolamenduaren ondorioz nabarmen aldatuak izan direnak.

4.1.- Elementu orokorren exekuzioa. Ebaluazio ekonomikoa eta finantzazio-mota.

A)- Espazio libreen sistema orokor eta lokalen sarea

A.1.- Ispizua gune publikoa – parkea egitea. Zinkoenea arte luzatzea Ezkiaga. HS.01 (HE) 3.600 m^2
- Kostua, guztira = 800.000 € (lurpeko aparkalekua aintzat hartu gabe)
- Finantziazioa = partikularra. LI.03.1 Jarduketa Integratuko Eremura atxikitako karga

A.2.- Politena parkea handitzea. ET.04 (HI) 4.234 m^2.
- Kostua, guztira = 180.000 €

- Finantziazioa = Hernaniko Udala

A.3.- Nisuma etxeko hiri-loralategia sortzea. SG.03. (HI) 1.150 m^2

- Kostua, guztira = 100.000 €
- Finantziazioa = pribatua. -VI.05.1 Jarduketa Integratuko Eremura atxikitako karga

A.4.- Atzieta parkea handitzea. HS.03 (HE) eta Leoka parkea - espazio publikoa sortzea. HS.03. (HE) 5.817 m^2.

- Kostua, guztira = 350.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala

A.5.- Mendi Mendian parkea handitzea. VI.06.1 (HM) Alemanen zonan eta Antziola inguruan. AN.07. (HI) 21.113 m^2

- Kostua, guztira = 900.000 €
- Finantziazioa = pribatua %70ean. VI.06.1 Jarduketa Integratuko Eremuari atxikitako karga. Hernaniko Udala AN.07 (HI) areari dagokion %30ean.

A.6.- Metetas parkea egokitzea EL.06. (HH) 1.700 m^2

- Kostua, guztira = 80.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala

B)- Ekipamendu komunitarioko sistema orokor eta lokalen sarea

B.1.- Transpacareko udal-zentroa ordezkatzea. SG.04. (HI)

- Kostua, guztira = 2.000.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

B.2.- Ekipamendurako partzela eskuratzea Ereñotzun. ER.03. (UG)

- Kostua, guztira = 120.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

B.3.- Hilerria handitzeko partzela eskuratzea. EL.07. (HH) 3.829 m^2

- Kostua, guztira = 190.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

B.4.- Kultur Etxea eta Musika Eskola eraikitzea. LA.02. (HM) (errotazioko lurpeko aparkalekua barne)

- Kostua, guztira = 8.600.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C)- Komunikazioen sistema orokor eta lokalen sareak

C.1.- Florida eta Landare lotzeko bidea (eta tunela trenbidearen azpian). FL.07. (HI) eta LZ.03. (UB)

- Kostua, guztira = 900.000 €
- Finantziazioa = %30 Hernaniko Udalak eta %70 FL.07. (HI), FL.08. (HI) eta FL.09. (HI) areek.

C.2.- Akerregiko errotonda berria. AK.04. (UE) eta ZE.01. (UE)

- Kostua, guztira = 440.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udalak 330.000 € eta 110.000 € Akerregi industrialdeko Batzordeak.

C.3.- Karabeleko disuasio-aparkalekua. LZ.04. (UB) eta PK.01. (UE)

- Kostua, guztira = 600.000 €

- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C.4.- Landare Zubiondoko zubiarekin lotzeko bidearen zatia. LZ.02. (UB)

- Kostua, guztira = 240.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C.5.- Trenbidepeko tunel berria Portun. PK.03. (UE)

- Kostua, guztira = 450.000 €
- Finantziazioa = %60 Hernaniko Udalak eta %40 PK.06. (UE) arearen eta (UE)PK.03 sektorearen artean.

C.6.- Larramendiko hiri-igogailuak – Sandiusterri LI.01 (HH), Urbieta-Karobieta LA.02 (HM) eta Latsunbe-Urbieta LA.02 (HM).

- Kostua, guztira = 600.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C.7.- Trenbide gainetik igarotzeko pasabidea Bestizan inguruan. FL.10. (HI)

- Kostua, guztira = 300.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C.8.- Zikuñaga-Eziago ibaiertzeko pasealekua. ZE.01. (UE)

- Kostua, guztira = 750.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C.9.- Oinezkoen pasabidea Karabel eta Portu auzoen artean. (landa-eremua)

- Kostua, guztira = 75.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

C.10.- Bidea zabaltzea espaloia eta bidegorria eginez Antziola eta Galarreta artean

- Kostua, guztira = 600.000 €
- Finantziazioa = Hernaniko Udala, Gipuzkoako Foru Aldundia (bidegorria) eta URA agentzia (uholdeen aurkako lezoia).

C.11.- Mugikortasun Iraunkorreko Plangintzari dagozkion beste jarduketa batzuk hirigunean.

- Ikus obren eta kontzeptuen kostuak Mugikortasun Iraunkorrerako Planean
- Finantziazioa = Hernaniko Udala.

D)- Beste elementu estrategiko batzuk:

Urumea ibaiko azterketa hidraulikoak, Ura agentziak onartutakoak, uholdeen aurkako defentsarako obra dezente egitea aurreikusten ditu, baina ez du haien azterketa ekonomikorik egiten. Hauek dira obra nagusiak:

- Akerregin (Erribera Txikin) ubide zuzena egitea eta meandroan esku-hartzea.
- Karabeleko zubia ordezkatzea.
- Lezoia egitea Karabel auzoan
- Zikuñagatik Eziagorako ibaiertzeko bidearen kota goratzea.
- Oinezkoentzako hiru pasabide ordezkatzea (Osinaga eta Ibarluze).

Obra horiek, hasiera batean, Eusko Jaurlaritzako agentzia horrek sustatu eta exekutatu behar ditu. Hala ere, hirigintza-arau berezietan xedatzen den moduan, Hernaniko Udalaren eta Ura agentziaren arteko hitzarmenen

bidez ezarriko da, kasuan kasu, garapen berri jakin batzuek, ekimen pribatu bidez sustatu beharrekoak, finantziazio horretan izango duten partaidetza —garapen berri horien artean dago, besteak beste, PK.02. (UE) – Karabel areakoa—.

E)- Azterketa honek egindako salbuespenak:

Ez da ebaluazio ekonomikorik egin udalaz gaindiko norainokoa duten Komunikazioko Sistema Orokorren ezarpenaren kasuan; izan ere, horiek exekutatzea ez da planeamendu orokor honek programatutako jardueren artean sartzen, probintziako, autonomia-erkidegoko edo estatuko erakundeek osorik sustatu eta finantzatu behar dituzten heinean. Horien artean daude:

- Abiadura Handiko Trena.
- ADIF agentziako geltokia eta geralekua hobetzeko lanak
- Hegoaldeko saihesbidearen bikoizketa (GI - 131 Urumeako autobidea)
- Mendebaldeko saihesbidea (Gi-2132 Zirkuituko errepidea).
- Probintziako bizikleta-sarea (Txakala – Portu zatia)

4.2.- Proposatutako hiri-garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

A)- Dokumentu honek ez ditu aztertu bideragarritasun ekonomikoa eta finantzarioa egiaztatua duten hiri-garapenak (jada onarturik dauden Arau Subsidiarioen aldaketetan, garapeneko planeamenduan edo Hirigintza Jarduketako Programetan) edo egun tramitatze-fasean daudenak. Dokumentu horietara jo behar da, beraz, bideragarritasun-alderdiak ikusteko. Hona hemen hirigintza-garapenak:

- TX.01 (HH) area (Txantxilla), Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta Hirigintza Jarduketako Programa ditu behin betiko onartuak.
- LA.03 (HM) area (Latsunbe), Hirigintza Jarduketako Programa behin betiko onartua du.
- SG.04 (HI) sektorea (Sagastialde), Plan Partziala eta Hirigintza Jarduketako Programa behin betiko onartuak ditu.
- MA.02 (UB) area (Martindegi), Hiri Antolamenduko Plan Berezia du behin betiko onartua
- EP.02 (UG) sektorea (Epelde), Plan Partziala behin betiko onartua du.
- GA.05 (HK), GA.06 (HK), GA.07 (HK) eta GA.08 (HK) sektoreek eta GA.09 (HK) areak (Galarreta), Arau Subsidiarioen Aldaketak azpi-eremu horretan kokatu dituenak, izapidetze-prozesuan daude egun (behin betiko onarpena ematea falta da).

SG.05 (HI) sektorea (Sagastialde) ere kategoria honetan sartu dugu, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau lehen batean onartu aurretik Hirigintza Jarduketako Programa behin betiko onartua baitzuen. Dokumentu horren bidez, aipatu hiri-garapenaren bideragarritasun ekonomikoa egiaztatu zen, eta kasu honetan eraginik ez du Plan Partzialaren behin betiko onarpena baliogabetu zuen epaiak.

B)- Ez dira aztertuak izan, halaber, beren bideragarritasun ekonomikoa eta finantzarioa egiaztatua dutenak dagokien hirigintza-hitzarmenak onartu eta formalizatu aurretik. Espediente horietara jo behar da, beraz, bideragarritasun-alderdiak ikusteko. Hona hemen hirigintza-garapenak:

- VI.05 (HM) area (Transpacar), hirigintza-hitzarmena formalizatu zen 2009an.
- FL.08 (HI) area (AMR), hirigintza-hitzarmena formalizatu da 2010ean.
- SB.03 (HK) area (Arrigoain), hirigintza-hitzarmena formalizatu da 2010ean.
- PK.02 (UE) area (Karabel), hirigintza-hitzarmena formalizatu da 2010ean.

C)- Jarraian, epigrafe honetako A eta B puntuetan egin diren salbuespenak aintzat hartuta, antolamendu orokor honek proposatzen dituen jarduera integratuko gainerako eremuen bideragarritasun ekonomikoa aztertuko da.

C.1.- HS.03.1 Jarduketa Integratuko Eremua (Hirigune Historikoa)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 300.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 800.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 1.100.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 6.505 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 16.587 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 22.898 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 349 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Hirigune Historikoaren hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.2.- AN.07.1 (HI) Jarduketa Integratuko Eremua (Antziola)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 1.000.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 250.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 1.250.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 6.151 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 15.689 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 21.653 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 178 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Antziola hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.3.- ET.04.1 (HI) Jarduketa Integratuko Eremua (Etxeberri – La Cumbre)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 200.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 50.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 2450.000€

Hau izango litzateke karga horien eragina salmenta libreko erregimeneko etxebizitza bakoitzeko: 20.833 €/etxeb.
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Etxeberri – La Cumbre hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.4.- FL.07.1 (HI) Jarduketa Integratuko Eremua (Florida)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 625.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 675.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 1.300.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 7.820 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 19.941 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 35.737 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 290 €/m²(t).
Emaitza horiek Florida hirigintzako azpi-eremuan higiezinen merkatuak duen egoerari egokiturik daude.

C.5.- FL.09.1 (HI) Jarduketa Integratuko Eremua (Florida)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 892.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 4.310.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 5.202.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 13.345 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 34.032 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 60.990 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 496 €/m²(t).
Emaitza horiek nahiko garestiak dira, kalte-ordainak, jardueren lekualdaketak eta eraisketa-lanak asko garestitzen dutelako dena, baina zenbateko bideragarriak direla uste da, Florida hirigintzako azpi-eremuak egungo higiezinen merkatuan duen egoerari erreparatuta. Hala ere, praktikan, kostu horiek merkeagoak

izan daitezke, industriako lokalak birjartzeko eta lekuz aldatzeko kostuak lokal guztiak jardunean balira bezala kalkulatu baitira.

C.6.- SG.06.1 (HI) Jarduketa Integratuko Eremua (Sagastialde)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 1.175.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 1.120.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 2.295.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 8.075 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 20.591 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 28.427 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 234 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Sagastialde hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.7.- KA.03.4 (HM) Jarduketa Integratuko Eremua (Karobieta)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 120.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 525.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 645.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 5.557 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 14.680 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 26.310 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 215 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Karobieta hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.8.- VI.06.1 (HM) Jarduketa Integratuko Eremua (Villas)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 3.840.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 960.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 4.800.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 6.303 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 16.074 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 28.807 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 182 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Villas hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.9.- LI.03.1 (HH) Jarduketa Integratuko Eremua (Lizeaga)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 1.325.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 1.117.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 2.442.000 €

Hau izango litzateke karga horien eragina salmenta libreko erregimeneko etxebizitza bakoitzeko: 43.603 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 458 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Lizeaga hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.10.- EL.02.1 (HH) Jarduketa Integratuko Eremua (Elizatxo)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 2.450.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 1.350.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 3.800.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 8.245 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 21.025 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 37.680 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 238 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Elizatxo hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.11.- SB.04.4 (HK) Jarduketa Integratuko Eremua (Santa Barbara)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 2.600.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 640.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 3.240.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 5.535 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 14.116 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 19.485 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 160 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Santa Barbara hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.12.- MA.03.1 (UB) Jarduketa Integratuko Eremua (Margindegi)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 450..000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 112.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 562.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 10.747 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 27.405 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 37.830 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 309 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Martindegi hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.13.- PK.03.1 (UE) Jarduketa Integratuko Eremua (Portu)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 1.400.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 350.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 1.750.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 6.946 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 17.712 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 24.449 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 202 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Portu hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.14.- PK.06.1 (UE) Jarduketa Integratuko Eremua (Portu)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 495.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 125.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 620.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 6.622 €/etxeb. litzateke; erregimen tasatuko etxebizitza bakoitzeko 16.886 €/etxeb.; eta salmenta libreko erregimenean izango den etxebizitza bakoitzeko 18.210 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Hau da, bestalde, karga horiek merkataritza-erabilerarako lokaletan izango duten eragina: 192 €/m²(t).
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Portu hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.15.- ZE.09.1 (UE) Jarduketa Integratuko Eremua (Zikuñaga)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 1.250.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 315.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 1.565.000 €

Urbanizazio-karga horien eragina industria-erabilerarako edo hirugarren sektoreko erabilerarako lokaletarako 150 €/m²(t) izango litzateke.
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Zikuñaga hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

C.16.- OS.02.1 (UE) Jarduketa Integratuko Eremua (Osinaga)

* Eraiste- eta urbanizazio-lanak: 350.000 €.
* Kalte-ordainak (etxebizitzaz aldaraztea, etab.), ordainsariak, bestelako gastuak: 540.000 €.

Urbanizazio-gastuen zenbatespena, guztira = 890.000 €

Babes ofizialeko etxebizitzen unitate bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargen zenbatespena 12.184 €/etxeb. litzateke; eta salmenta libreko erregimeneko etxebizitza bakoitzeko 33.505 €/etxeb. Hau izango da etxebizitzen batez besteko tamaina kasu hauetarako: 85 m²(t)etxeb.
Emaitza horiek bat datoz higiezinen merkatuak Osinaga hirigintzako azpi-eremuan egun duen egoerarekin.

Hernanin, 2011ko apirilean

TALDE IDAZLEA: HERNANIKO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Manuel Jiménez, arkitektoa

Nora Erdozia, arkitektoa

Arantza Arrazola, abokatua

LAGUNTZAILEAK:

- Ingurumen-inpaktuko baterako ebaluazioa: Ekolur S.L. – Tomas Aramburu, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Mugikortasun Iraunkorreko Plangintza: Endara Injenieritza S.L. – Narciso Iglesias eta Garo Azkue, bideetako ingeniariak.
- Urumea ibaiko azterketa hidrauliko osagarria: Ikaur S.L. – Miguel Salaverria, bideetako ingeniaria.