



Beasaingo Udala

**ALEGAZIOEN EBAZPENERA ETA TXOSTEN SEKTORIALERA
EGOKITUTAKO TESTUA.**

**TEXTO ADAPTADO A LA RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES E INFORMES
SECTORIALES.**

KOADERNOAREN EDUKIA:

**4 AGIRIA. HAPOren EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK DUEN
BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**

CONTENIDO DEL CUADERNO:

**DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO
FINANCIERA DEL PGOU.**

**Beasaingo Hiria
Antolatzeko Plan
Orokorra (HAPO)**

**Plan General de
Ordenación Urbana
de Beasain (PGOU)**

SABAI arkitektoak

EKAIN

araudi
zibiko erakundeak
juridiko
arabara
ingurumena

Abril 2024ko apirila.



GAI ZERRENDA OROKORRA:

- 1 Agiria. Informazio eta justifikazio memoria.
Hirigintza-proposamenen informatzeko eta justifikatzeko memoria.
HAPOren antolamendu-laburpen exekutiboa.
1. Eranskina. HAPOren etxebizitzaren ahalmena.
2. Eranskina. HAPOren hirigintza-erakigarratasuna.
3. Eranskina. HAPOren datu estatistikoak. Aparkalekuen eta espazio libreen zuzkiduren mapak eremuz eremu.
4. Eranskina Generoaren araberako eraginari buruzko txostena.
5. Eranskina Eragin linguistikoaren ebaluazioa.
- 2 Agiria. Ingurumen-azterketa estrategikoa.
- 3 Agiria. Hirigintzako araudia.
Hirigintza araudi orokorra
Hirigintza araudi partikularra

A1-A9 Eremuak

A10-A24 Eremuak

A25-A39 Eremuak

A40-S1 Eremuak

4 Agiria. HAPOren ekonomia eta finantza aldetik duen bideragarritasun azterketa.

- 5 Agiria. Informazio eta antolamendu planoak:

INDICE GENERAL:

DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

Memoria informativa y justificativa de las propuestas urbanísticas.

Resumen ejecutivo de la ordenación del PGOU.

Anejo 1. Capacidad residencial del PGOU.

Anejo 2. Edificabilidad urbanística del PGOU.

Anejo 3. Datos estadísticos del PGOU. Mapas de dotaciones públicas de espacios libres y aparcamiento por ámbitos.

Anejo 4. Informe de impacto en función del género.

Anejo 5. Evaluación de impacto lingüístico

DOCUMENTO 2. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

DOCUMENTO 3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Normativa urbanística general

Normativa urbanística particular

Áreas A1-A9

Áreas A10-A24

Áreas A25-A39

Áreas A40-S1

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PGOU

DOCUMENTO 5. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN:



ATALA APARTADO	GAI ZERRENTA	INDICE.	ORRIA PÁGINA
1.	PLANAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN.	5
1.1.	Sarrera.	Introducción.	5
1.2.	Udalerriko hiri-bilakaeraren eta lurzo-ruaren okupazioaren estrategia. Lurzo-ruaren sailkapena eta kalifikazioa.	La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal. Clasificación y calificación del suelo.	5
1.3.	Lurzorua garatzeko, programatzeko eta gauatzeko epeak.	Plazos para el desarrollo, programación y ejecución del suelo.	6
1.4.	Ingurumena babesteko, natura zaintzeko, paisaia eta kultura-ondarea babesteko jarraibideak.	Directrices para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y del patrimonio cultural.	6
1.5.	Sistema orokorrak.	Los sistemas generales.	7
1.6.	Hirigintza-estandarrak betetzen direla bermatzeko zehaztapenak.	Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos.	7
1.7.	Espazio-eremuak egiturazko antolamenduan eraginik izan gabe aldatzeko irizpideak.	Criterios de modificación de los ámbitos espaciales sin que afecten a la ordenación estructural.	9
2.	PLANAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN.	10
2.1.	Hiri-lurzoru finkatua eta finkatugabea.	El suelo urbano consolidado y no consolidado.	10
2.2.	Jarduketa integratuak, zuzkidura-jarduketak, eraikuntza isolatuko araubideko partzela edo orube eraikigarriak eta zuzkidura publikoak gauatzeko jarduketak mugatzea.	Delimitación de las actuaciones integradas, de dotación, parcelas o solares edificables en régimen de edificación aislada y actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.	10
2.3.	Tokiko sistemen hirigintza-estandarrak betetzen direla bermatzeko zehaztapenak.	Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos de los sistemas locales.	13
3.	HAPOren BIDERAGARRITASUN ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOA.	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DEL PGOU.	23
3.1.	Lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion azpiegitura, sare eta sistema orokorretako obren ebaluazio ekonomikoa.	Evaluación económica de las obras de infraestructuras, redes y sistemas generales correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.	23
3.1.1.	<i>Obren deskribapena eta kudeaketa.</i>	<i>Descripción y gestión de las obras.</i>	23
3.1.2.	<i>Ebaluatze eta haztatze irizpideak.</i>	<i>Criterios de evaluación y ponderación.</i>	26
3.1.3.	<i>Egitura orokorreko urbanizazio-kostuen ebaluazio ekonomikoa.</i>	<i>Evaluación económica de los costes de urbanización, de la estructura general.</i>	37
3.2.	HAPOren iraunkortasun ekonomikoa.	La sostenibilidad económica del PGOU.	41
3.2.1.	<i>Egin beharreko inbertsioen izaera publikoa edo pribatua.</i>	<i>Carácter público o privado de las inversiones a realizar.</i>	41
3.2.2.	<i>Udalaren aurrekontu-bideragarritasuna.</i>	<i>Viabilidad presupuestaria municipal.</i>	45
3.2.3.	<i>Sarrerak eta gastuak.</i>	<i>Ingresos y gastos.</i>	45
3.2.4.	<i>Udalen inbertsioak 2012-2021 aldian.</i>	<i>Inversiones municipales en el período (2012-2021).</i>	46
3.2.5.	<i>Udal-administrazioaren ahalmen ekonomikoa eta ondorioa.</i>	<i>Capacidad económica de la administración municipal y conclusión.</i>	47
3.3.	Ekoizpen-erabileretarako lurzoruen azaleran izango duen eragina, okupatutako lurzorua kendu ondoren.	Impacto en la superficie y adecuación del suelo destinado a usos productivos una vez deducido el suelo ocupado.	47



4.	ANTOLATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.	48
4.1.	Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak. Intzidentzia.	Las situaciones de suelo rural y urbanizado. Su incidencia.	48
4.2.	Hirigintza-garapen finkatuak.	Los desarrollos urbanísticos consolidados.	48
4.3.	Aztertu beharreko lurralde-eremuak.	Los ámbitos territoriales objeto de análisis.	48
4.4.	Bideragarritasun ekonomikoaren azterketarako kontuan hartutako eraikigarritasuna.	La edificabilidad considerada a los efectos del análisis de viabilidad económica.	50
4.5.	Eremu bakoitzerako lortutako balioak zehaztea.	La determinación de los valores obtenidos para cada ámbito.	50
4.6.	Urbanizazio-gastuak.	Los costes de urbanización.	52
4.7.	Aztergai diren jarduketa-eremuen urbanizazio-gastuak.	Gastos de urbanización de los ámbitos de actuación objeto de análisis.	57
4.8.	Aztertu beharreko jarduera-eremuen bideragarritasun ekonomikoa	Viabilidad económica de los ámbitos de actuación objeto de análisis.	57
5.	ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK	LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.	79
5.1.	Sarrera.	Introducción.	79
5.2.	Kalkulatzeko irizpide orokorrak.	Criterios generales de cálculo.	79
5.2.1.	<i>Lege-esparrua.</i>	<i>Marco legislativo.</i>	79
5.2.2.	<i>Babes publikoko etxebizitzetara eta eranskinei dagokien lurzoruaren eragin-balioak.</i>	<i>Valores de repercusión del suelo correspondiente a viviendas y anejos de protección pública.</i>	80
5.2.3.	<i>Sustapen libreko etxebizitza eta eranskinei dagokien lurzoruaren eragin-balioak.</i>	<i>Valores de repercusión del suelo correspondiente a viviendas y anejos de promoción libre.</i>	83
5.2.4.	<i>Erreferentziako lurralde-eremuak, haztapen-koefizienteak zehazteko.</i>	<i>Ámbitos territoriales de referencia a los efectos de determinar los coeficientes de ponderación.</i>	84
5.2.5.	<i>Salmentako eta eraikuntzako balioak, haztapen-koefizienteak kalkulatzeko.</i>	<i>Valores en venta y de construcción a los efectos del cálculo de los coeficientes de ponderación.</i>	84
5.3.	Haztapen-koefizienteak, lurralde-eremuka konparatua.	Coeficientes de ponderación comparados por ámbitos territoriales.	85
5.4.	Haztapen-koefizienteak aplikatzeko irizpideak.	Criterios de aplicación de los coeficientes de ponderación.	86



1. PLANAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1.1. Sarrera.

Hirigintza-izapideak arintze aldera eta izapideak egiteko behar den dokumentazioa sinplifikatze aldera, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeak bere alderdi berritzaileen artean egiturazko hirigintza-antolamendua eta hirigintza-antolamendu xehatua kontzeptuak bereiztea ezarri zuen.

Bien arteko aldea Legearen hirugarren tituluan ezartzen da, eta, zehazki, 53. artikuluan egiturazko hirigintza-antolamenduak hartzen dituen zehaztapenak zerrendatzen dira.

Egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko planak onartzeko eskumena duen Beasaingo lurralde-ezaugarriak dituen udalerrri baterako, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak alderdi orokorre, hiri-lurzoruaren antolamenduari eta lurzoru urbanizaezinari buruzko alderdiei egingo diete erreferentzia.

Hurrengo ataletan, lehen adierazi ez diren egiturazko hirigintza-antolamenduaren alderdiak aipatuko dira, eta, hala badagokio, memoria honetako zenbait kontzeptu azaltzen dituen atala aipatuko da.

1.2. Udalerriko hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia. Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa.

HAPOren Memoriaren 4. atalean lurralde-eredua hartzea, lurzoruaren sailkapena, antolamendu-eremuen mugaketa eta lurzoruaren kalifikazio orokorra justifikatzen dira.

Atal horiek udalerriko lurzoruaren okupazioaren estrategia adierazten dute, Beasaingo erdigunearen eta haren auzoen garapenean laburbiltzen dena, aurreko planeamendutik datozen hedapen-aurreikuspenak murriztuz eta hirigintzako helburuak betetzeko behar-beharrezkoak diren lurzoruak okupatz, gehienak lurralde-plangintzan, plangintzaren aurrerapenean eta plangintzaren irizpideak, helburuak onartzen dituen 2021eko martxoaren 25eko udal-akordioan ezarritakoak eta HAPOren jendaurreko epealdian izandako alegazioen ebazpenari.

Lurzoruaren sailkapena kategoria hauetan ezarri da: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizaezina, HAPOren memoriaren 4.2 atalean adierazitakoaren

1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN.

1.1. Introducción.

Con el objeto de agilizar los trámites urbanísticos y simplificar la documentación necesaria en su tramitación, la Ley 2/2006 del suelo estableció entre sus aspectos más novedosos la separación de los conceptos de ordenación urbanística estructural y ordenación urbanística pormenorizada.

La diferencia entre ambos se establece en el título tercero de la Ley y, concretamente, en el artículo 53 se enumeran las determinaciones que comprende la ordenación urbanística estructural.

Para un término municipal de las características territoriales de Beasain con competencias para la aprobación de los planes de ordenación estructural y pormenorizada, las determinaciones de la ordenación estructural harán referencia a aspectos de carácter general, a aspectos referidos a la ordenación del suelo urbano y al suelo no urbanizable.

En los apartados siguientes se hará referencia a los aspectos de la ordenación urbanística estructural no expresados anteriormente haciendo mención, en su caso, al apartado de esta memoria donde se explican determinados conceptos.

1.2. La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal. Clasificación y calificación del suelo.

En el apartado 4 de la Memoria del PGOU se justifica la adopción del modelo territorial, la clasificación del suelo, la delimitación de los ámbitos de ordenación y la calificación global del suelo.

Estos apartados expresan la estrategia de la ocupación del suelo en el término municipal que se resume en el desarrollo del núcleo central de Beasain y de sus Barrios, reduciendo las previsiones de extensión, procedentes del planeamiento anterior y ocupando los suelos estrictamente necesarios para el cumplimiento de los objetivos urbanísticos que en su mayor parte vienen marcados por el planeamiento territorial, el avance de planeamiento, el acuerdo municipal del 25 de marzo de 2021 por el que se adoptan los criterios y objetivos de planeamiento y la resolución de las alegaciones en el período de exposición al público del PGOU.

La clasificación del suelo se ha establecido en las categorías de suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado y suelo no urbanizable de acuerdo a lo expresado en el apartado 4.2



arabera.

Lurzoruaren kalifikazio edo zonakatze orokorra HAPOren hirigintza-araudi orokorraren 10. eta 11. artikuluetan eta HAPOren memoriaren 4.4 eta 4.5 ataletan jasotzen da.

Lurzoru urbanizaezina kategoria hauen arabera sistematizatu da: babes berezia; larre menditarrak/harkaitzak; ingurumen-hobekuntza; azaleko uren babesa; basoa; nekazaritza eta abeltzaintza; eta landazabala, balio estrategiko handiko aldaeretan; eta trantsizioko landa-paisaia, HAPOren memoriaren 4.5 eta 9. ataletan adierazitakoaren arabera.

1.3. Lurzorua garatzeko, programatzeko eta gauzatzeko epeak.

HAPOn mugatzen diren jarduketa integratuak izan ezik, hirigintzako esku-hartze eremu bakoitzaren antolamendu xehatua ezartzen da, antolamendu xehatuko tresnarik edo planik izapidetu gabe garatu ahal izateko behar diren zehaztapenekin, eta horiek programatu eta gauzatzeko epeak ezartzen dira.

Azken horren salbuespena da, halaber, jarduketa-eremu jakin batzuetan aldez aurretik xehetasun-azterlanak izapidetzea eta onartzea.

HAPOren programazioan bi laurteko ezarri dira, HAPOren memoriaren 12. atalean adierazitakoaren arabera.

1.4. Ingurumena babesteko, natura zaintzeko, paisaia eta kultura-ondarea babesteko jarraibideak.

HAPOren memorian, ingurune fisikoa eta ondarea babesteko irizpideak eta helburuak azaldu dira.

Babes bereziko kategoriaren barruan sartu dira izaera naturaleko balio garrantzitsuenak dituzten eremuak, memoriaren 9. atalean adierazitakoaren arabera, eta HAPOren katalogoan adierazten da babestu beharreko ondasun deklaratzeko diren elementu, eraikin edo multzo interesgarrien zerrenda.

Intereseko elementu, eraikin edo multzoen hirigintza-erregulazioak dagoeneko onartuta dauden babes-araubideak zorrotz betetzea du xede, eta, halakorik ezean, balioak behar bezala babestea proposatzen da, haien kalitate arkitektonikoari egokitutako eraikuntza-esku-hartzeen bidez.

de la memoria del PGOU.

La calificación o zonificación global del suelo queda reflejada en los artículos 10 y 11 de la *“normativa urbanística general”* del PGOU y en los apartados 4.4 y 4.5 de la memoria del PGOU.

El suelo no urbanizable se ha sistematizado según las categorías de *“especial protección”*, *“pastos montanos-roquedos”*, *“mejora ambiental”*, *“protección de aguas superficiales”*, *“forestal”* y *“agroganadera y campiña”* en sus variantes de *“alto valor estratégico”* y *“paisaje rural de transición”* de acuerdo a lo expresado en el los apartados 4.5 y 9 de la memoria del PGOU.

1.3. Plazos para el desarrollo, programación y ejecución del suelo.

Con excepción de las actuaciones integradas que se delimitan en el PGOU, se establece una ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas de intervención urbanística con las determinaciones suficientes para poder desarrollarse sin tramitar ningún instrumento o plan de ordenación pormenorizada y estableciendo plazos para su programación y ejecución.

Es también excepción a esto último la exigencia de tramitar y aprobar previamente *“estudios de detalle”* en determinados ámbitos de actuación.

Se establecen dos cuatrienios en la programación del PGOU, según se expresa en el apartado 12 de la memoria del PGOU.

1.4. Directrices para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y del patrimonio cultural.

A lo largo de la memoria del PGOU han quedado expuestos los criterios y objetivos respecto a la protección del medio físico y del patrimonio.

Dentro de la categoría de *“especial protección”* se han incluido las zonas que presentan los valores más relevantes de carácter natural, de acuerdo a lo expresado en el apartado 9 de la memoria y en el *“catálogo”* del PGOU se señala la relación de elementos, edificios o conjuntos de interés que se declaran bienes a proteger.

La regulación urbanística de los elementos, edificios o conjuntos de interés se remite al estricto cumplimiento de los regímenes de protección ya aprobados y en su ausencia se propugna por la correcta preservación de los valores mediante intervenciones constructivas adecuadas a su calidad arquitectónica.



1.5. Sistema orokorrak.

HAPOn memorian adierazitakoarekin bat etorritik, garraioa eta komunikazioa, zerbitzu-azpiegiturak, ekipamendu kolektiboa eta espazio libreak antolatzeko sistema orokor egituratzaileak ezarri dira.

Zerbitzuen azpiegituren sistema orokorrean, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbentako kolektoreak eta araztegiak sartzen dira, hondakin-urak Arriaran eta Ibaieder urtegiara zuzenean isurtzea saihesteko eta Sasieta eta Erauskinen energia fotovoltaikoa lortzeko aurreikuspenak.

Espazio libreei dagokionez, HAPOn sistema orokortzat kalifikatutako azalera osoa 163.200 m²-koa da, hainbat hirigintza-eremutan banatuta, eta bi eremu gehiago daude, Sagastiguti eta Ubiotz, esaterako.

1.6. Hirigintza-estandarrak betetzen direla bermatzeko zehaztapenak.

HAPOn egiturazko antolamenduari dagokionez:

Ezarritako gutxienezkoa betetzen dela bermatzen duen etxebizitza babestuen estandarra HAPOn memoriaren 5.4 atalean kalkulatu da.

Hori lortzeko eta aldatzeko, hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 13.1 eta 13.2 artikuluetan xedatutakoari jarraitu zaio.

Etxebizitza babestuen gutxienezko estandarrak HAPOn aurreikusten diren hamar jarduketari aplikatzen zaizkie, bederatzi hiri-lurzoruan eta bat lurzoru urbanizagarrian. Horiek guztiek 79.096 m²(s) osatzen dute bizitegi-eraikigarritasunean, HAPOn aurreikusitako hazkundearen % 85 (93.475 m²(s)). Bost jarduketek, Arangoitin (A-10), Lardin (A-11), Trenbidearen Zabalgunean (A-13), Antzizarren (A-24) eta Ugartemendiko sektorean (S-1) daudenak, beren eremuan betetzen dituzte etxebizitza babestuen estandarrak. Estandarrak aplikagarriak zaizkien bizitegi-eraikigarritasun osoaren % 86 dira.

Gainerako % 14a Fleming doktorearen eremuan (A-34) eta Arriaran (A-44), Garin (A-45), Astigarreta (A-46) eta Aratz-Matxinbenta (A-47) auzoetan kokatzen da. Horien jarduketak etxebizitza babestuen defizitarioak dira, HAPOn estrategia-arrazoiengatik, etxebizitza-modalitateen banaketan.

1.5. Los sistemas generales.

De acuerdo a lo expresado en la memoria del PGOU, se han establecido los sistemas generales vertebradores de la ordenación en materia de transportes y comunicaciones, infraestructuras de servicios, equipamiento colectivo y espacios libres.

Se incorpora al sistema general de infraestructuras de servicios los colectores y las depuradoras de Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta que eviten los vertidos directos de las aguas residuales a los embalses de Arriaran e Ibaieder y las previsiones para la obtención de energía fotovoltaica en Sasieta y Erauskin.

Con relación a los espacios libres, la superficie total calificada como sistema general en el PGOU es de 163.200 m², distribuida por diferentes ámbitos urbanísticos, con dos de mayor presencia como Sagastiguti y Ubiotz.

1.6. Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

En lo que respecta a la ordenación estructural del PGOU:

El estándar de vivienda protegida que garantiza el cumplimiento del mínimo establecido se ha calculado en el apartado 5.4. de la memoria del PGOU.

Para su obtención y comparación se ha seguido lo dispuesto en el artículo 13.1 y 13.2 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Los estándares mínimos de vivienda protegida se aplican a diez de las actuaciones previstas en el PGOU, nueve en suelo urbano y una en suelo urbanizable. Todas ellas suponen 79.096 m²(t) de edificabilidad residencial, el 85% del incremento previsto en el PGOU (93.475 m²(t)).

Cinco de las actuaciones, las situadas en Arangoiti (A-10), Lardi (A-11), Trenbidearen Zabalgunea (A-13), Antzizar (A-24) y el sector de Ugartemendi (S-1), cumplen en su propio ámbito con los estándares de vivienda protegida. Suponen el 86% de la edificabilidad total residencial al que son de aplicación los estándares.

El 14% restante se sitúa en el área de Dr. Fleming (A-34) y en los barrios de Arriaran (A-44), Garin (A-45), Astigarreta (A-46) y Aratz-Matxinbenta (A-47), cuyas actuaciones son deficitarias de vivienda protegida por motivos de estrategia del PGOU en la distribución de las diferentes modalidades de vivienda.



Arazo horiek direla eta HAPOk etxebizitza babestuen estandarrak hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri guztietan osorik betetzen du eskatzen du.

HAPOn memoriaren 5.4 atalean adierazitako irizpideen arabera, eta 5.4.2. atalaren koadroan egiazta daitekeenez, babes publikoko etxebizitzetarako 36.099 m²(s)-ko eraikigarritasuna dago; horietatik 19.893 m²(s) babes sozialeko etxebizitzetarako da, eta 16.206 m²(s) prezio tasatuko etxebizitzetarako, erregelamenduz eska daitekeen gutxieneko azalera baino 1.661 m²(s) gehiago; 1.274 m²(s) erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzetarako eta 387 m²(s) etxebizitza tasatuetarako.

Jarraian aipatzen diren salbuespenetan izan ezik, nagusiki bizitegikoak diren hirigintza-antolamenduko eremu bakoitzeko hirigintza-eraikigarritasuna (0,4 eta 2,3 m²(s)/m²(l) artean), 2/2006 Legearen 77. artikulua.

Ratio horiek kontuan hartutako eremuaren egoera orokorrari dagozkio, proposatutako jarduketaren eta lehendik dagoenaren eraikigarritasuna barne.

Aipatzen ditugun salbuespenak Lardiko A11 eremuari eta Arriaran (A44), Garin (A45), Astigarreta (A46) eta Aratz-Matxinbenta (A47) landa-auzoei dagozkie; izan ere, HAPOn aurreikusitako jarduketak gorabehera, eremuaren eraikigarritasun globala 0,40 m²(s)/m²(l) baino txikiagoa da, aldeaz aurretik dentsitate oso txikiko bizitegi-ezarpenak daudelako.

Zazpiburrieta (A4) eta Alde Zaharra (A1) eremuak 2,00 m²(s)/m²(l)-tik gora daude, gehieneko mugara iritsi gabe. Eremu guztiak HAPOn memoriari erantsitako 3. eranskinen koadroetan ikus daitezke, "3 Edif. STD" izeneko zutabearen.

HAPOn memoriaren 7.2 atalean justifikatzen den bezala, 5,73 m²/biztanleko ratioa lortzen da sistema orokorrari atxikitako espazio libreetan, eta kalkulatzen da Beasaingo populazioa 28.480 biztanlekoa izango dela Planaren horizontean, lehendik dagoen eta aurreikusita dagoen bizitegi-eraikigarritasun osoaren arabera.

Ratio hori 11,03 m²/biztanleko izango litzateke populazio-prospekzio errealistagoen kasuan (14.800 biztanle) eta, beraz, espazio librearen ratioa eskatutakoaren bikoitza izango litzateke.

Debido a estas circunstancias el PGOU opta por solicitar el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable. De acuerdo a los criterios expresados en el apartado 5.4 de la memoria del PGOU y, tal y como puede comprobarse en el cuadro del apartado 5.4.2, se dispone de una edificabilidad destinada a viviendas de protección pública de 36.099 m²(t), de la que 18.893 m²(t) es para viviendas de protección social y 16.206 m²(t) para viviendas de precio tasado, 1.661 m²(t) más que la superficie mínima exigible reglamentariamente. 1.274 m²(t) para viviendas de protección social en régimen general y 387 m²(t) para viviendas tasadas.

Salvo las excepciones que se citan a continuación, la edificabilidad urbanística en cada ámbito de ordenación urbanística predominantemente residencial se sitúa dentro de los límites (entre 0,4 y 2,3 m²(t)/m²(s)) que establece el art. 77 de la Ley 2/2006.

Estos ratios corresponden a la situación global del ámbito considerado, incluyendo la edificabilidad de, en su caso, las actuaciones propuestas y la existente consolidada.

Las excepciones a que nos referimos corresponden al área A11 de Lardi y a los barrios rurales de Arriaran (A44), Garin (A45), Astigarreta (A46) y Aratz-Matxinbenta (A47) donde, pese a las actuaciones previstas en el PGOU, la edificabilidad global del ámbito se sitúa por debajo de 0,40 m²(t)/m²(s), debido a la presencia previa de implantaciones residenciales de muy baja densidad.

Por encima de los 2,00 m²(t)/m²(s) y sin llegar al límite máximo se sitúan los ámbitos de Zazpiburrieta (A4) y Alde Zaharra (A1). La comprobación de todos los ámbitos puede observarse en los cuadros del anejo 3 a la memoria del PGOU, en la columna denominada "3 STD Edif".

Tal y como se justifica en el apartado 7.2 de la memoria del PGOU se llega a un ratio de 5,73 m²/habitante de espacios libres adscritos al sistema general, estimando que, en función de la edificabilidad residencial total, tanto existente como prevista, la población de Beasain fuese de 28.480 habitantes en el horizonte del Plan. Este ratio ascendería a los 11,03 m²/habitante en el caso de prospecciones de población más realistas –14.800 habitantes- lo que situaría el ratio de espacios libres en el doble de lo exigido.



Bizitegi-hazkunderik handiena, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen berrikuspenean azaldutakoa, gutxienez 651 etxebizitzatan (egoitza-premia guztiak) eta gehienez 1.435 etxebizitzatan (gehieneko edukiera) ezarri da, Lurralde Plangintzaren, Hirigintzaren eta Hiri Berroneratzearen zuzendariaren 2019ko urtarrileko txostenaren arabera (HAPOren memoriaren 1. Eranskinean dago jasota). HAPOren eskaintza, 1.038 berri eta 36 murrizketa, ezarritako muga barruan geratzen da.

1.7. Espazio-eremuak egiturazko antolamenduan eraginik izan gabe aldatzeko irizpideak.

Askotan, eremuen mugaketak lurralde-elementuetan oinarritzen dira, hala nola errekaetara, heskaietara, hormetara, bideetara, jabetza-mugetara eta abarretara. Elementu horiek eskuragarri dagoen kartografiaren behaketan oinarritzen dira, eta askotan ez da oso zorrotza izaten, edo eguneratu egin behar izaten dira garapen-tresnak idazteko edo, besterik gabe, aurreikusitako eraikuntza egiteko.

Oro har, HAPOren garapen-tresnetan mugatzen den edozein azaleraren ehuneko bost baino gehiagoko/gutxiagoko tolerantzia ezarri da ezarritako neurketekiko, honako irizpide hauei jarraituz gainera:

- Formaren distortsio handirik ez adieraztea.
- Bere mugetara lurralde-elementu zehatzak kontuan hartzeari erantzutea.
- Azalera desegokiak dituzten partzelahondarrak saihestea.

El máximo crecimiento residencial, expuesto en la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial, queda establecido en un mínimo de 651 viviendas (necesidades residenciales totales) y un máximo de 1.435 (capacidad máxima), de acuerdo al informe del Director de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana de enero de 2019, recogido en el anejo 1 a la memoria del PGOU. La oferta de este PGOU, 1.038 nuevas y la disminución de 36, queda dentro de los límites establecidos.

1.7. Criterios de modificación de los ámbitos espaciales sin que afecten a la ordenación estructural.

Frecuentemente las delimitaciones de los diferentes ámbitos se apoyan en elementos territoriales como regatas, setos, muros, caminos, linderos de propiedad, etc., basados en la observación de la cartografía disponible, que a menudo resulta poco rigurosa o requiere su actualización para redactar instrumentos de desarrollo o simplemente la edificación prevista.

En general se ha establecido una tolerancia de más /menos un cinco por ciento de cualquier superficie que se delimite en los instrumentos de desarrollo del PGOU, con respecto a las mediciones establecidas, atendiendo además a los siguientes criterios:

- No representar grandes distorsiones de la forma.
- Responder a la consideración en sus límites de elementos territoriales concretos.
- Evitar restos de parcela con superficies inapropiadas.

2. PLANAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.

2.1. Hiri-lurzoru finkatua eta finkatugabea.

HAPOn ezarritako antolamendu xehatuak hiri-lurzoru finkatuaren eta hiri-lurzoru finkatugabearen antolamendu-kategoriak bereizi ditu.

Lehenengoak hiri-lurzoru osoaren %70 baino gehiago hartzen du. HAPOk inolako esku-hartzerik planteatzen ez duen lurzoru finkatuei dagokie, salbu eta eraikinak handitu gabeko mantentze- eta birgaitze-lanei eta onurak eta kargak urbanizatzeko eta birbanatzeko prozesuak dagoeneko gauzatu diren jarduketak isolatuei.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako gainerako azalera, guztizkoaren %30 baino pixkak gehiago, finkatu gabekoen kategorian sartzen da, egungo urbanizazioak aurreikusitako hirigintza-eraldaketaren ondoriozko hobekuntza nabarmena zehazten duelako, HAPOren antolamenduak lehendik zegoena baino eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen diolako edo erabateko eraldaketa aurreikusten duen jarduketa integratua eratzen duelako. Zuzkidura-jarduketen, jarduketa integratuen eta zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketen azalaren batukariari dagokio.

Bi egoera horiek, hiri-lurzoru finkatua edo finkatugabea, esku-hartze eremu desberdinetan banatzen dira, erabat finkatuta daudenetan izan ezik, jakina.

2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN.

2.1. El suelo urbano consolidado y no consolidado.

La ordenación pormenorizada establecida en el PGOU ha distinguido las categorías de ordenación del suelo urbano consolidado y no consolidado.

La primera de ellas representa casi el 70% del total del suelo urbano. Corresponde a los suelos consolidados donde el PGOU no plantea ninguna intervención, salvo el mantenimiento y rehabilitaciones sin ampliación de los edificios y las actuaciones aisladas donde los procesos de urbanización y redistribución de beneficios y cargas ya se han producido.

La restante superficie clasificada como suelo urbano, algo más del 30% del total, queda incluida en la categoría de no consolidado por precisar la urbanización existente una considerable mejora debida a la transformación urbanística prevista, por atribuir la ordenación del PGOU una edificabilidad ponderada superior a la previa existente o constituir una actuación integrada donde se prevé su total transformación.

Corresponde a las superficies de las actuaciones de dotación, de las actuaciones integradas y de las actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas.

Ambas situaciones, suelo urbano consolidado o no consolidado, se reparten por los diversos ámbitos de intervención, salvo en aquellos totalmente consolidados, lógicamente.

Guztira finkatu gabeko hiri-lurzorua.	563.137	(30,37%)	Total suelo urbano no consolidado.
Guztira hiri-lurzoru finkatua.	1.291.230	(69,63%)	Total suelo urbano consolidado.
Guztira hiri-lurzorua.	1.854.367	(100%)	Total Suelo urbano.

2.2. Jarduketa integratuak, zuzkidura-jarduketak, eraikuntza isolatuko araubideko partzela edo orube eraikigarriak eta zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak mugatzea.

Honako hauek dira jarduketa integratuak:

2.2. Delimitación de las actuaciones integradas, de dotación, parcelas o solares edificables en régimen de edificación aislada y actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Son actuaciones integradas los ámbitos siguientes:

EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m ²)
A3-IGARTETXE	J.I.3.1. Bista-Alaiko esp.	PRIBATUA	1.239
A6-CAF	J.I.6.1 Lazkaibar	PRIBATUA	7.975
A-10 ARANGOITI	J.I.10.1 Aranalde	PRIBATUA	1.795
A11-LARDI	J.I.11.1 Erauskin	PRIBATUA	947
A13-TRENBIDEAREN ZABALGUNEAK	J.I.13.1 Trenbidearen zabalgunea	PUBLIKOA	67.613
A21-KATEA	J.I.21.1 Katea 8	PRIBATUA	2.215
A22-EZTANDA	J.I.22.2 UE.22.1	PRIBATUA	18.904



EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m ²)
A24-ANTZIZAR I	J.I.24.1. Antzizar	PUBLIKOA	12.816
A32-ERREKARTE	J.I.32.1 Errekarte	PRIBATUA	8.331
A34-DR. FLEMING	J.I.34.1. Dr. Fleming	PRIBATUA	11.008
A38-IHURRE	J.I.38.1 Ihurre	PRIBATUA	117.475
A43-GUDUGARRETA	J.I.43.1. Orokorrean	PRIBATUA	2.095
A44-ARRIARAN	J.I.44.1. Arriaran	PUBLIKOA	4.828
A45-GARIN	J.I.45.1. Garin	PUBLIKOA	8.134
A46-ASTIGARRETA	J.I.46.1 (P.46.1.) Astigarreta	PRIBATUA	2.655
A47-ARATZ-MATXINB.	J.I.47.1 (P.47.1) Aratz-Matxinbenta	PRIBATUA	2.288
A48-ITTOLA II	J.I.48.1. Ittola II	PRIBATUA	23.198
A49-INDAR	J.I.49.1 Parcelas AE1 y AE3	PRIBATUA	27.582
A50-ITURRALDE TXIKI	J.I.50.1 A Lursaila	PRIBATUA	9.215
S1-UGARTEMENDI	J.I.S1. Orokorrean	PRIBATUA	12.689
	GUZTIRA / TOTAL		343.002

Honako hauek dira zuzkidurazko jarduketak:

Son actuaciones de dotación los ámbitos:

EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m ²)
A1-ALDE ZAHARRA	Z.1.1. Ignazio D.9	PRIBATUA	256
	Z.1.2. Ignazio D.7	PRIBATUA	264
	Z.1.3. Nagusia 33	PRIBATUA	252
	Z.1.4. Nagusia 31	PRIBATUA	400
	Z.1.6. Nagusia 25	PRIBATUA	232
	Z.1.10. Nagusia 17	PRIBATUA	305
	Z.1.11. Nagusia 7	PRIBATUA	262
	Z.1.12. Nagusia 5	PRIBATUA	179
	Z.1.13. JM.Iturriotz 1	PRIBATUA	462
	Z.1.14. JM.Iturriotz 3	PRIBATUA	212
	Z.1.16. Nagusia 18	PRIBATUA	120
	Z.1.18. Nagusia 14	PRIBATUA	300
	Z.1.19. Nagusia 8	PRIBATUA	274
	Z.1.20. Nagusia 4	PRIBATUA	500
A4-ZAZPITURRIETA	Z.4.3. JM.Iturriotz 21	PRIBATUA	267
	Z.4.4. JM.Iturriotz 23	PRIBATUA	271
	Z.4.5. JM.Iturriotz 25	PRIBATUA	263
	Z.4.6. JM.Iturriotz 27	PRIBATUA	281
A12-NEKOLALDE	Z.12.1. Nafarroa E.19	PRIBATUA	394
	Z.12.2. Nafarroa E.15	PRIBATUA	469
A17-MENDEURREN	Z.17.1. N.Larreategi 5-7	PRIBATUA	423
	Z.17.2. N.Larreategi 1-3	PRIBATUA	464
	Z.17.3. Oriamendi 47	PRIBATUA	489
A21-KATEA	Z.21.1 Antzizar 5	PRIBATUA	5.951
	Z.21.2 Antzizar 5W	PRIBATUA	6.834
A22-EZTANDA	Z.22.1 Gudug. 17	PRIBATUA	1.257
A26-SALBATORE II	Z.26.2 Salvatore 2	PRIBATUA	6.635
	Z.26.4 Gudug. 15W	PRIBATUA	9.102
A28 SALBATORE I	Z.28.1. Salvatore Au 7	PRIBATUA	326
	Z.28.2. Salvatore Au 8	PRIBATUA	582
A29-ONDARRE	Z.29.2 G Lursaila	PRIBATUA	4.225
	Z.29.4 H1-H2 Lur.	PRIBATUA	2.990
A33-ZUMADI	Z.33.1 Zumadi 1	PRIBATUA	1.078



EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m ²)
A43-GUDUGARRETA	Z.43.1. Gudugarreta 3	PRIBATUA	632
	Z.43.2. Gudugarreta 4B	PRIBATUA	173
	Z.43.3. Gudugarreta 4A	PRIBATUA	561
	Z.43.4. Gudugarreta 7	PRIBATUA	1.684
	Z.43.5. Gudugarreta 6	PRIBATUA	1.070
A44-ARRIARAN	Z.44.1. Arriaran 12-15	PRIBATUA	971
	Z.44.2. Arriaran 20	PRIBATUA	463
A45-GARIN	Z.45.1. Garin Au 2W	PRIBATUA	480
	Z.45.2. Garin Au 3	PRIBATUA	232
	Z.45.3. Garin Au 5	PRIBATUA	686
	Z.45.4. Garin Au 6	PRIBATUA	240
	Z.45.5. Garin Au 7	PRIBATUA	666
	Z.45.6. Garin Au 8	PRIBATUA	189
	Z.45.7. Garin Au 9	PRIBATUA	510
	Z.45.8. Garin Au 930	PRIBATUA	562
	Z.45.9. Garin Au 10	PRIBATUA	627
	Z.45.10. Garin Au 923	PRIBATUA	474
A47-ARATZ-MATXINBENTA	Z.45.11. Garin Au 13X	PRIBATUA	646
	Z.47.1. Matxinbenta 2W	PRIBATUA	92
	Z.47.2. Matxinbenta 2	PRIBATUA	77
	Z.47.3. Matxinbenta 3	PRIBATUA	147
	Z.47.4. Matxinbenta 5	PRIBATUA	370
	Z.47.5. Matxinbenta 9	PRIBATUA	188
GUZTIRA / TOTAL			58.059

Finkatutako lursailak gain, honako hauek dira
jarduketa isolatuen lursailak:

Además de las parcelas consolidadas, son
actuaciones aisladas las parcelas de:

EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m ²)
A1-ALDE ZAHARRA	A.A.1. Nagusia 38	PRIBATUA	159
A6-CAF	A.6.1 SP1.1	PRIBATUA	3.550
	A.6.2 SP1.2	PRIBATUA	2.975
	A.6.3 SP2.1	PRIBATUA	1.619
	A.6.4 SP3.2	PRIBATUA	1.177
	A.6.5 SP3.3	PRIBATUA	550
	A.6.6 SP2.2	PRIBATUA	1.335
	A.6.7 SP3.1	PRIBATUA	7.357
A20-KIROLDEGIA	A.20.1 Aparkalekua	PUBLIKOA	4.380
A23-GUDUGARRETA II	A.23.1 Orubea	PRIBATUA	5.243
A26-SALBATORE II	A.26.1 Salbatore 4	PRIBATUA	355
	A.26.3 Gudug. 16	PRIBATUA	6.084
A50-ITURRALDE TXIKI	A.50.1 D1 Lursaila	PRIBATUA	1.489
	A.50.2 C Lursaila	PRIBATUA	1.918
	A.50.3 B5 Lursaila	PRIBATUA	2.207
	A.50.4 B4 Lursaila	PRIBATUA	1.989
	A.50.5 B3 Lursaila	PRIBATUA	1.563
	A.50.6 B2 Lursaila	PRIBATUA	437
	A.50.7 B1 Lursaila	PRIBATUA	272
	E.J.50.1 E1 Lursaila	PUBLIKOA	993
GUZTIRA / TOTAL			45.652



Azkenik, sistema orokorren edo toki-sistemen zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak dira ondoren zehazten direnak, guztiak ere ekimen publikokoak, eragindako administrazioen artean nahiz administrazioaren eta partikularren artean egin daitezkeen hitzarmenei kalterik egin gabe:

Finalmente, son actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas de sistemas generales o locales las que se detallan a continuación, todas ellas de iniciativa pública, sin perjuicio de los convenios que puedan establecerse para su ejecución, bien entre las administraciones afectadas, bien entre la administración y los particulares:

EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Sustatzailea Promotor	Azalera Sup (m ²)
A1-ALDE ZAHARRA	E.J.1.1 Oria-ertza	PUBLIKOA	2.363
	E.J.1.2 Andra Mariko gurutzea	PUBLIKOA	67
A2-ZALDIZURRETA	E.J.2.1 Espazio libreen zuzkidura	PUBLIKOA	5.769
	E.J.2.2 Trenbidearen Trazadura	PUBLIKOA	8.798
	E.J.2.3 N-leko Trazadura	PUBLIKOA	13.708
A3-IGARTETXE	E.J.3.1 Bista Alai-Sagastiguti	PUBLIKOA	3.775
A4-ZAZPITURRIETA	E.J.4.1 Olanan	PUBLIKOA	1.732
A5-ARANZAZU	E.J.5.1. Igogailua	PUBLIKOA	1.198
A6-CAF	E.J.6.1. Trenbidearen Trazadura	PUBLIKOA	968
A7-SENPERE	E.J.7.1. N-leko Trazadura	PUBLIKOA	2.491
	E.J.7.2. N-leko azpiko pasabidea	PUBLIKOA	339
A8-URBIETA	E.J.8.1. Trenbidearen trazadura	PUBLIKOA	4.044
	E.J.8.2. N-leko trazadura	PUBLIKOA	2.252
	E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza	PUBLIKOA	8.134
	E.J.8.4 Oriako pasabidea	PUBLIKOA	90
A-10 ARANGOITI	E.J.10.1. Igogailua Dr. Fleming	PUBLIKOA	241
A11-LARDI	E.J.11.1. Ekipamendua E8	PUBLIKOA	1.264
A13-TRENBIDEAREN ZABALGNEA	E.J.13.1. SG. Espazio libreak	PUBLIKOA	14.303
	E.J.13.2. Trenbidearen trazadura	PUBLIKOA	18.462
	E.J.13.3. N-leko Trazadura	PUBLIKOA	22.588
A15-FORU KALEA	E.J.15.1. Foru Kalea 54-70	PUBLIKOA	1.065
	E.J.15.2. Foru Kalea 30-32	PUBLIKOA	481
A21-KATEA	E.J.21.1. Aparkalekua-Bidegorria	PUBLIKOA	4.205
A22-EZTANDA	E.J.22.1. Lotune Berria	PUBLIKOA	2.336
A24-ANTZIZAR I	E.J.24.1. Lotune Berria	PUBLIKOA	1.286
	E.J.24.2. Kateako Ibilbidea	PUBLIKOA	1.809
A30-ANTZIZAR II	E.J.30.1. Oinezko Bidea	PUBLIKOA	579
	E.J.30.2. Kirol pista estalia	PUBLIKOA	3.312
A31-AGAUNTZA	E.J.31.1. Bidegurutzea GI-2120	PUBLIKOA	1.120
A33-ZUMADI	E.J.33.1. Kamioien aparkalekua	PUBLIKOA	4.224
	E.J.33.2. N-leko Trazadura	PUBLIKOA	4.139
	E.J.33.3. Bidegorria	PUBLIKOA	1.493
A39-UBIOTZ	E.J.39.1. Sistema Orokorra	PUBLIKOA	36.130
	GUZTIRA / TOTAL		174.765

2.3. Tokiko sistemen hirigintza-estandarrek betetzen direla bermatzeko zehaztapenak.

HAPOn ezarritako antolamendu xehatuak, tokiko zuzkiduren azalera kontuan hartzean, kontuan hartu ditu 2/2006 Legean, hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan eta, hala badagokio, legerian edo plangintza sektorialean aurreikusitako gutxieneko estandarrek.

2.3. Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos de los sistemas locales.

La ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, al considerar la superficie de las dotaciones locales, ha tenido en cuenta los estándares mínimos previstos en la Ley 2/2006, el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos y, en su caso, en la legislación o en el planeamiento sectorial.



Jarraian datozen justifikazio-tauletan, hirigintza-
eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko
estandarrak betetzen direla justifikatzeaz gain,
justifikatzen da, halaber, jarduketa integratuko
eremuek legezko zuzkidura-baldintzak har
ditzaketen edo, bestela, konpentsatzeko
ekonomikoki baloratu beharreko zuzkidura-azalera.
Horretarako, legezko zuzkidura-baldintzak HAPO
honetan proposatzen den zonakatze xehatuaren
emaitzekin alderatzen dira.

Finkatutako eremuetan, dauden tokiko zuzkiduren
estandarrak ere ebaluatu dira, gabeziak edo
emaitza positiboak adieraziz. Datu horiek HAPOren
memoriaren 3 eranskinean ematen dira, HAPOren
etorkizuneko jarduketak, berrikuspenak edo
aldaketak programatzeko, eta aparkalekuen,
espazio librean eta tokiko beste zuzkidura batzuen
zuzkidurei buruzkoak dira.

Egindako konparazioek HAPOk antolamendu
xehatua duen lekuan dute balioa, eta gutxieneko
izaera du, non antolamendu xehatua orientagarria
den, hura garatzeko plan bereziak izapidetu behar
direlako.

En las tablas justificativas que siguen a
continuación, además de justificar el cumplimiento
de los estándares máximos y mínimos de
edificabilidad urbanística, se justifica también si los
ámbitos de actuación integrada son susceptibles
de albergar los requisitos dotacionales legales o,
en caso contrario, la superficie dotacional a valorar
económicamente para su compensación. Para ello
se comparan los requisitos dotacionales legales
con los resultantes de la zonificación
pormenorizada que se propone en este PGOU.
En los ámbitos consolidados se han evaluado
también los estándares de dotaciones locales
existentes, expresando sus carencias o resultados
positivos. Estos datos se aportan en el anejo 3 de
la memoria del PGOU, al objeto de programar
futuras actuaciones, revisiones o modificaciones
del PGOU y se refieren a las dotaciones de
aparca-miento, espacios libres y otras dotaciones
locales.

Las comparaciones efectuadas tienen valor donde
el PGOU presenta una ordenación pormenorizada
y tiene un carácter de “*mínimos*” donde la
ordenación pormenorizada se presenta de manera
orientativa porque deben de tramitarse planes
especiales para su desarrollo.

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A3			
Jarduketa / Actuación	J.I.3.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	1.239			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	1.239			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	0			
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G. ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak. Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres	(1)	186 m ²	186 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Publicas.	(1)	139 m ²	139 5m ² /25m ² SGEF/EFSR	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados	(1)	27 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado	(1)	0 ud	0 1/etxeb./viv.	
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público		0 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		0 m ²	Ez da behar / No se requiere	

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A10			
Jarduketa / Actuación	J.I.10.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	1.785			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	1.785			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	12			
Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77 art.				
BEF / EFR (m ²)	1.200			
SGEF / EFSR (m ²)	1.200			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,66 m ² /m ²	0,4 - 2,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G. ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak. Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres	(1)	268 m ²	268 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Publicas.	(1)	240 m ²	240 5m ² /25m ² SGEF/EFSR	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados	(1)	36 Pz.	17 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado	(1)	12 ud	12 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público		0 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		0 m ²	Ez da behar / No se requiere	
Babes publikoko etxebizitzak Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				BAI/SI
BPSrako / Destinado a VPS		0 m ²	240 m ² (20%)	
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas		1.200 m ²	240 m ² (20%)	
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		0 m ²		

Oharrak / Observaciones:

(1) Behin betiko antolamendua plan bereziak ezarriko du. Plan Bereziak ebatziko du eremuan betetzea estandarra edo bere konpentsazioa.

La ordenación definitiva la establecerá el plan especial, quien determinará el cumplimiento del estándar en el propio ámbito o su compensación.

Beasaingo Hiria Antolatzeko Plan Orokorra (HAPO)
Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onepenari alegazio ondoren egokitutako testua

EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK. DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Texto adaptado tras las alegaciones a la aprobación inicial.

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.



Beasaingo Udala

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A11			
Jarduketa / Actuación	J.I.11.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	947			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	947			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	5			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77 art.				
BEF / EFR (m ²)	500			
SCEF / EFSR (m ²)	760			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,80 m ² /m ²	0,4 - 2,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G.		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1				
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres	(1)	143 m ²	142 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Publicas.	(1)	152 m ²	152 5m ² /25m ² SCEF/EFSR	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados	(1)	8 Pz.	7 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado	(1)	5 ud	5 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público		0 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		260 m ²	Ez da behar / No se requiere	
Babes publikoko etxebizitzak				
Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				BAI/SI
BPSrako / Destinado a VPS		0 m ²	100 m ² (20%)	
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas		500 m ²	100 m ² (20%)	
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		0 m ²		
Oharrak / Observaciones:				
(1) Behin betiko antolamendua plan bereziak ezarriko du. Plan Bereziak ebatziko du eremuan betetzea estandarra edo bere konpentsazioa.	La ordenación definitiva la establecerá el plan especial, quien determinará el cumplimiento del estándar en el propio ámbito o su compensación.			

Beasaingo Hiria Antolatzeko Plan Orokorra (HAPO)
Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onepenari alegazio ondoren egokitutako testua

EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK. DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Texto adaptado tras las alegaciones a la aprobación inicial.

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.



Beasaingo Udala

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A13			
Jarduketa / Actuación	J.I.13.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	67.613			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	49.058			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	600			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77 art.				
BEF / EFR (m ²)	54.400			
SCEF / EFSR (m ²)	64.000			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		1,23 m ² /m ²	0,4 - 2,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G.		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1				
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres	(1)	7.360 m ²	7.359 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Publicas.	(1)	12.800 m ²	12.800 5m ² /25m ² SCEF/EFSR	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados	(1)	1.380 Pz.	762 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado	(1)	600 ud	600 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público	(1)	515 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		6.000 m ²	Ez da behar / No se requiere	
Babes publikoko etxebizitzak				
Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				
BPSrako / Destinado a VPS		10.880 m ²	10.880 m ² (20%)	BAI/SI
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas	(2)	13.600 m ²	10.880 m ² (20%)	BAI/SI
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		29.920 m ²		
Oharrak / Observaciones:				
(1)	Behin betiko antolamendua plan bereziak ezarriko du.	La ordenación definitiva la establecerá el plan especial.		
(2)	Aldea, beste eremuetan dagoen defizita konpentsatzeko ezartzen da.	La diferencia se establece para compensar los déficits de otros ámbitos.		

Beasaingo Hiria Antolatzeko Plan Orokorra (HAPO)
Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onepenari alegazio ondoren egokitutako testua

EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK. DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Texto adaptado tras las alegaciones a la aprobación inicial.

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.



Beasaingo Udala

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A24			
Jarduketa / Actuación	J.I.24.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	12.816			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	5.944			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	44			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77 art.				
BEF / EFR (m ²)	4.000			
SGEF / EFSR (m ²)	4.389			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,74 m ² /m ²	0,4 - 2,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G.		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1				
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres	(1)	1.030 m ²	892 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Publicas.	(1)	879 m ²	879 5m ² /25m ² SGEL/EFSS	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados	(1)	63 Pz.	56 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado	(1)	44 ud	44 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público		0 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		389 m ²	Ez da behar / No se requiere	
Babes publikoko etxebizitzak				
Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				
BPSrako / Destinado a VPS		800 m ²	800 m ² (20%)	BAI/SI
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas		800 m ²	800 m ² (20%)	BAI/SI
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		2.400 m ²		
Oharrak / Observaciones:				
(1) Behin betiko antolamendua plan bereziak ezarriko du. Plan Bereziak ebatziko du eremuan betetzea estandarra edo bere konpentsazioa.		La ordenación definitiva la establecerá el plan especial, quien determinará el cumplimiento del estándar en el propio ámbito o su compensación.		



	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A46			
Jarduketa / Actuación	J.I.46.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	2.655	(1)		
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	1.943			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	5			
Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77 art.				
BEF / EFR (m ²)	650			
SGEF / EFSR (m ²)	970			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,50 m ² /m ²	0,4 - 2,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G.		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1				
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres		475 m ²	291 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Públicas.		194 m ²	194 5m ² /25m ² SGEF/EFSR	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados		13 Pz.	9 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado		5 ud	5 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público		6 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		0 m ²	Ez da behar / No se requiere	
Babes publikoko etxebizitzak				
Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				
BPSrako / Destinado a VPS	(2)	0 m ²	130 m ² (20%)	EZ/NO
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas	(2)	0 m ²	130 m ² (20%)	EZ/NO
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		650 m ²		
Oharrak / Observaciones:				
(1) Egungo bide sarearen azalera kenduta.		Excluida la superficie del viario existente.		
(2) HAPOk hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien multzoan estandarra betetzea proposatzen du. Kasu honetan, aurreko plangintzan emandako eraikigarritasuna ez da gehitzen. Ordez, murrizten da		El PGOU opta por el cumplimiento global del estándar en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable. En este caso, no aumenta la edificabilidad atribuida en el planeamiento anterior. Al contrario, se reduce.		

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A47			
Jarduketa / Actuación	J.I.47.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	2.288	(1)		
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	1.699			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	4			
Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77 art.				
BEF / EFR (m ²)	520			
SCEF / EFSR (m ²)	680			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,40 m ² /m ²	0,4 - 2,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G.		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1				
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.1a. Espazio libreak / Espacios libres		396 m ²	255 (15%/(A))	BAI/SI
6.1b. Beste zuzkidura publikoak / Otras Dot. Publicas.		137 m ²	136 5m ² /25m ² SCEF/EFSR	BAI/SI
6.1c. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados		7 Pz.	7 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
6.1d. Zuhaitzak / Arbolado		4 ud	4 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Aparkaleku publikoak / Aparcamiento público		5 Pz.	Ez da behar / No se requiere	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		0 m ²	Ez da behar / No se requiere	
Babes publikoko etxebizitzak				
Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				
BPSrako / Destinado a VPS	(2)	0 m ²	104 m ² (20%)	EZ/NO
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas	(2)	0 m ²	104 m ² (20%)	EZ/NO
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		520 m ²		
Oharrak / Observaciones:				
(1) Egungo bide sarearen azalera kenduta.		Excluida la superficie del viario existente.		
(2) HAPOk hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien multzoan estandarra betetzea proposatzen du. Kasu honetan, aurreko plangintzan emandako eraikigarritasuna ez da gehitzen. Ordez, murrizten da		El PGOU opta por el cumplimiento global del estándar en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable. En este caso, no aumenta la edificabilidad atribuida en el planeamiento anterior. Al contrario, se reduce.		



	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	S1			
Jarduketa / Actuación	J.I.S1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	Urbanizagarria			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	12.689			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (A)	12.869			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas (ud.)	94			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77.3 art.				
BEF / EFR (m ²)	8.000			
SGEF / EFSR (m ²)	9.485			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,74 m ² /m ²	0,4 - 1,3 m ² /m ²	BAI/SI
Espazio libreak S.O. / Espacios libres S.G.		HAPOn Orok. Global en PGOU	5m ² /25m ² BEF/EFR	
ELSO / SGEL. D 123/2012 art. 5.1				
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
9.1a. Zuzkidura publikoak / Dotaciones Públicas.	(1)	6.071 m ²	3.794 10m ² /25m ² SGEF/EFSR	BAI/SI
9.1a. Espazio libreak / Espacios libres	(1)	2.714 m ²	1.930 (15%/(A))	BAI/SI
9.1b. Aparkaleku pribatuak / Aparcamientos privados	(1)	143 Pz.	133 pz 0,35/25 x BEF/EFR	BAI/SI
9.1b. Aparkaleku publikoak / Aparcamientos públicos	(1)	57 Pz.	57 pz 0,15/25 x BEF/EFR	BAI/SI
9.1c. Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado	(1)	1.485 Pz.	379 1m ² /25m ² SGEF/EFRS	BAI/SI
9.2. Zuhaitzak / Arbolado	(1)	94 m ²	94 1/etxeb./viv.	BAI/SI
Babes publikoko etxebizitzak				
Viviendas de protección pública. D 123/2012 art 10.				
BPSrako / Destinado a VPS	(2)	8.000 m ²	6.000 m ² (75%)	BAI/SI
Etxebizitza tasatuetarako / Destinado a Tasadas		0 m ²	0 m ² (20%)	BAI/SI
Etxebizitza libreak / Viviendas libres		0 m ²		
Oharrak / Observaciones:				
(1)	Behin betiko antolamendua plan partzialak ezarriko du.	La ordenación definitiva la establecerá el plan parcial.		
(2)	Aldea, beste eremuetan dagoen defizita konpentsatzeko ezartzen da.	La diferencia se establece para compensar los déficits de otros ámbitos.		

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A6			
Jarduketa / Actuación	J.I.6.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	7.975			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (1)	7.975			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak				
Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77.5 art.				
Oinplanoan okupazioa / Ocupación en planta (m ²)	2.966	37%	30%	BAI/SI
SGEF / EFSR (m ²)	7.608			
Eremuaren eraikigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,95 m ² /m ²	Ez da behar / No se requiere	
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak.				
Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.2a. Espazio libreak / Espacios libres		479 m ²	479 (6%/(1))	BAI/SI
6.2b. Aparkalekuak ind. / Aparcamientos ind.		245 Pz.	76 1 pz/100m ² SGEF/EFSR	BAI/SI
6.2b. Aparkalekuak 3 ^o sek. / Aparcamientos terciario		Pz.		
6.2c. Zuhaitzak / Arbolado		77 ud	76 1/100 m ² SGEF/EFSR	BAI/SI

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A48			
Jarduketa / Actuación	J.I.48.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	23.198			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (1)	23.068			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77.5 art.				
Oinplanoan okupazioa / Ocupación en planta (m ²)	10.011	43%	30%	BAI/SI
SCEF / EFSR (m ²)	4.480			
Eremuaren erakigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,19 m ² /m ²	Ez da behar / No se requiere	
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak. Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.2a. Espazio libreak / Espacios libres		7.373 m ²	1.384 (6%/(1))	BAI/SI
6.2b. Aparkalekuak ind./ Aparcamientos ind.		115 Pz.	45 1 pz/100m ² SCEF/EFSR	BAI/SI
6.2b. Aparkalekuak 3 ^o sek. / Aparcamientos terciario		Pz.		
6.2c. Zuhaitzak / Arbolado		45 ud	45 1/100 m ² SCEF/EFSR	BAI/SI

	DATUAK / DATOS	JARRITAKOA DISPUESTO	Lege-eskakisuna Requisito legal	BETE? CUMPLE?
HIRIGINTZA AREA / AREA URBANÍSTICA	A43			
Jarduketa / Actuación	J.I.43.1			
Lurraren sailkapena / Clasificación del suelo	FGHL / SUNC			
Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	2.095			
Azalera kontagarria / Superficie computable (m ²). (1)	2.095			
Hirigintza-erakigarritasunaren mugak Límites a la edificabilidad. L 2/2006 77.5 art.				
Oinplanoan okupazioa / Ocupación en planta (m ²)	1.789	85%	30%	BAI/SI
SCEF / EFSR (m ²)	1.238			
Eremuaren erakigarritasuna / Edificabilidad del ámbito		0,59 m ² /m ²	Ez da behar / No se requiere	
Tokiko zuzkidurak eta ekipamenduak. Dotaciones y equipamientos locales. D 123/2012 art. 6				
6.2a. Espazio libreak / Espacios libres		126 m ²	126 (6%/(1))	BAI/SI
6.2b. Aparkalekuak ind./ Aparcamientos ind.		0 Pz.	Ez da behar No se requiere	
6.2b. Aparkalekuak 3 ^o sek. / Aparcamientos terciario		29 Pz.	17 pz 0,35/25 x SCEF/EFSR	BAI/SI
6.2c. Zuhaitzak / Arbolado		13 ud	12 1/100 m ² SCEF/EFSR	BAI/SI

3. HAPOren BIDERAGARRITASUNA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOA.

3.1. Lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion azpiegitura, sare eta sistema orokorren obren ebaluazio ekonomikoa.

3.1.1. Obren deskribapena eta kudeaketa.

Atal hau tresna osagarri gisa aurkezten da, aurreikusitako azpiegitura- eta zuzkidura-jardueren entitatearen eta jarduera horiek garatzeko beharrezkoak diren inbertsio publiko zein pribatuen arteko koordinazio, proportzionaltasun eta gaitasun maila nahikoa dagoela justifikatzeko.

Artikulu horren edukiarekin bat dator. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.e) artikulua. Bertan xedatzen denez, hirigintza-jarduerak ekonomikoki ebaluatu beharko dira. Lurraldearen egitura orokor eta organikoaren sistema orokorrak ezartzeari dagokionez, zati bat Gipuzkoako Lurralde Historikoko administrazio publikoari dagokio, zuzenean bere eskumenetan sartzen baita (errepideak eta obra hidraulikoak); Estatuko administrazioari dagokio, Beasain eta Ordizia arteko trenbidearen trazadura aldatzea bere eskumenekoa delako; beste zati bat administrazio autonomikoari dagokio, uholdeei aurre egiteko jarduketei dagokienez, eta beste zati bat Beasaingo Udalari dagokio.

Beasaingo Udala ez den beste administrazio batzuei dagozkien jarduketek kasuan, azterlan hau HAPOn proposatutako ekintzak deskribatzera eta ekonomikoki ebaluatzerantz mugatuko da, administrazioak horien berri izan dezan.

Beasaingo Udalaren zuzeneko eskumenekoak diren jarduketek kasuan, antzera jokatu da Udalaren inbertsioen kapituluaren parte izan daitezkeen eta bere eskumenekoak diren jardueren iraunkortasun ekonomikoa egiazta dezaten, dokumentu honen 3.2 atalean azaldutakoaren arabera.

Aurreko 2.2 atalean adierazitakoaren arabera, Estatuko Administrazioari, Garraio, Mugilortasun eta Hiri Agenda Ministerioari, dagokio Beasain eta Ordizia arteko trenbidearen trazadura aldatzea.

3. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DEL PGOU.

3.1. Evaluación económica de las obras de infraestructuras, redes y sistemas generales correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

3.1.1. Descripción y gestión de las obras.

Este apartado se presenta como un instrumento complementario para justificar la existencia del suficiente grado de coordinación, proporcionalidad y capacidad entre la entidad de las diversas actuaciones infraestructurales y dotacionales previstas y el nivel de inversiones tanto públicas como privadas necesarias para su desarrollo.

Se ajusta al contenido del art. "31.e" del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, en el que se dispone que se deberán evaluar económicamente las actuaciones urbanísticas. Con respecto a la implantación de los sistemas generales de la estructura general y orgánica del territorio, parte corresponde a la administración pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa al entrar directamente en sus competencias, (carreteras y obras hidráulicas), parte a la administración del estado al ser de su competencia la modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia, parte a la administración autonómica, en lo que respecta a las actuaciones frente a inundaciones y otra parte, corresponde al propio Ayuntamiento de Beasain.

En los casos de las actuaciones correspondientes a las administraciones diferentes al Ayuntamiento de Beasain, este estudio se limitará a describir las acciones propuestas en el PGOU y a evaluarlas económicamente para conocimiento de la administración.

En el caso de las actuaciones que son competencia directa del Ayuntamiento de Beasain se procederá de manera semejante con el objeto de que formen parte del capítulo de inversiones del Ayuntamiento y comprobar la sostenibilidad económica de las actuaciones de su competencia, de acuerdo a lo expuesto en el apartado 3.2 de este documento.

De acuerdo a lo expresado en el apartado 2.2 anterior, corresponde a la administración del estado, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia.



Beasain, Lazkao eta Ordizia udalerrietatik igarotzen da ibilbidea, eta Beasainen, guztira, 32.272 m²-ko azalera hartzen du, Trenbidearen Zabalgunea (A13), Zaldizurreta (A2), Urbieta (A8) eta CAF (A6) eremuetatik igarotzen dena.

Jarduketaren bidez, zabalguneak, bideak, aparatuak, toperak, karrilak desmuntatzea, pasabide goratuak, Oria eta Agauntza ibaien gaineko pasabideak, elektrifikazioa, katenaria eta geltoki intermodal berri bati dagokion zatia egingo dira.

Trenbidearen trazadura aldatzeak Gipuzkoako Foru Aldundiko N-I errepideari eta egungo bide-sareari ere eragiten die.

Beasaingo udalerriri dagokionez, N-I errepidearen aldaketak 600 metro inguruko luzera duen zati bati egiten dio erreferentzia, 419 eta 420 kilometro-puntuen artean, eta 45.178 m²-ko azalerari eragiten dio.

Trazadura hegoalderantz mugitzean datza, errepidearen plataformaren eta Txindoki Alkartasuna institutuaren arteko egungo ezponda okupatuz.

Jarduketa hondeaketa-lanak, hormak, noranzko bakoitzeko hiru errei zabaltzea, egungo 419. irteera ondoren Altsasurako noranzkoan sarrera berri bat sartzeko, Irungo norabideko 419. irteera aldatzeko, eta zoruak, zoladurak eta seinaleak egiteko.

Hala ere, alternatiba hori askoz ere onuragarriagoa da geoteknikoki eta ekonomikoki Beasain-Zumarraga Eremu Funtzionaleko LPPan aurreikusitako saihezbidea baino, tunel askorekin ziurrenik.

Beasaingo udalerritik, trazadura Trenbidearen Zabalgunea (A13), Zaldizurreta (A2), Senpere (A7), Urbieta (A8) eta Zumadi (A33) eremuetatik igarotzen da.

Eztandako korridorean, HAPOk, aurreko plangintza orokorrak bezala, GI-2632 errepidearekin gurutzatzeko biribilgune bat egitea aurreikusten du, hori ere Foru Aldundiaren eskumenekoa.

Obra horiek 3.622 m²-ko azalerari eragiten diote, Eztanda (A22) eta Antzizar I (A24) eremuen artean banatuta, jendaurrean izandako HAPOren agiriaren aurreikuspenak nabar murrizten.

Biribilguneaz gain, aurreikusitako lanek Ormaiztegi, Katea eta Oriatik Donostiarako korridorarako bidegorriaren trazadurak lotzen dituzte.

Foru Aldundiaren eta Beasaingo Udalaren arteko hitzarmenak proposatzen dira Zumadiko

El trazado discurre por los municipios de Beasain, Lazkao y Ordizia, afectando en el caso de Beasain a una superficie total de 32.272 m² que discurre por los ámbitos de Trenbidearen Zabalgunea (A13), Zaldizurreta (A2), Urbieta (A8) y CAF (A6).

La actuación supone la ejecución de explanadas, vías, aparatos, toperas, desmontaje de vías, pasos elevados, pasos sobre el río Oria y Agauntza, electrificación, catenaria y la parte correspondiente a una nueva estación intermodal.

La modificación del trazado ferroviario afecta también a la carretera N-I, de la Diputación Foral de Gipuzkoa y a la red viaria existente.

En lo que respecta al término municipal de Beasain, la modificación de la carretera N-I se refiere a un tramo de unos 600 metros de longitud, entre los puntos kilométricos PK 419 y PK 420, afectando a una superficie de 45.178 m².

Consiste en desplazar el trazado hacia el Sur, ocupando el talud actual entre la plataforma de la carretera y el instituto Txindoki Alkartasuna.

La actuación supone obras de excavación, muros, la ampliación a tres carriles por sentido, incluir una nueva incorporación tras la salida 419 sentido Altsasu, modificar la salida 419 sentido Irún, y la ejecución de firmes, pavimentos y señalización.

Esta alternativa, no obstante, es mucho más ventajosa geotécnicamente y económicamente que la variante, probablemente con varios túneles, prevista en el P.T.P del Área funcional Beasain-Zumarraga.

Por el término municipal de Beasain, el trazado discurre por las áreas de Trenbidearen Zabalgunea (A13), Zaldizurreta (A2), Senpere (A7), Urbieta (A8), y Zumadi (A33).

En el corredor de Eztanda, el PGOU prevé, al igual que el anterior planeamiento general, la ejecución de una glorieta de intersección con la carretera GI-2632, también competencia de la Diputación Foral.

Estas obras afectan a una superficie de 3.622 m² repartida entre las áreas de Eztanda (A22) y Antzizar I (A24), reduciendo considerablemente las previsiones del documento del PGOU expuesto al público.

Además de la propia glorieta, las obras previstas unen los trazados del bidegorri hacia Ormaiztegi, Katea y el corredor del Oria hacia Donostia.

Se proponen convenios entre la Diputación Foral y el Ayuntamiento de Beasain para la



(A33) kamioien aparkalekua hobetzeko, atsedenera zuzkidura bat eginez.

Arriaran eta Ibaieder urtegiatan saneamendu integralerako eta uraren kalitatea hobetzeko obrak beharrezkoak dira Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta auzoak saneatzeko eta arazteko, Gipuzkoako Ur Kontsultazioaren eskumenekoak baitira auzo horiek.

Zentzu honetan ere, Garin eta Astigarreta auzoei ur-horniduraren hobekuntza txertatzen da.

Enpresak handitzeko beharrezkoak diren sistema orokorreko dagozkien azpiegitura-obrak daude, eta horiek gauzatzeko erantzukizuna partikularren izatea planteatzen da. Hori da Gas Naturaleko estazio arautzailearen lekualdaketa kasua, Indar (A49) handitzeko.

Irisgarritasuna hobetzeko sistema orokor edo lokalei dagozkien azpiegitura-obrak Beasaingo Udalaren eta partikularren arteko hitzarmen bidez planteatzen dira, eta honako hauek dira:

- Fleming doktorearen igogailua edo igogailuak.
- Foru kaleko 54-70 hobekuntzak.
- Foru kaleko 30-32ko hobekuntzak.

Sistema orokor edo lokalei dagozkien azpiegitura-obrak, Beasaingo Udalarik dagozkionak, honako hauek dira:

- Zaldizurreta eta Usurbeko zubien arteko Oria ibaiaren ezkerreko berrurbanizazioa, 2.363 m²ko azaleran.
- Zaldizurretako antzinako anbulategiaren lursailari dagokion berrurbanizazioa espazio libre sortzeko, 5.769 m²ko azalerari eraginez.
- Bista-Alai kalea berrurbanizazioa eta oinezkoek Sagastigutiko parkearekin bat egitea, 3.775 m²ko azaleran.
- Olarango eraikina birgaitzea eta ingurua berrurbanizazioa, 1.732 m²ko azaleran.
- Arantzazu aldeko goialderako irisgarritasuna hobetzea (A5), 1.198 m²ko azalerari eraginez.
- Gipuzkoa plaza berrurbanizazioa eta lurpeko aparkaleku bat egitea, 8.134 m²ko azalerari eraginez.
- Eraikinaren ingurua berrurbanizazioa, Lardiko biltegi zaharra ekipatzeko (A13).

mejora del aparcamiento de camiones situado en Zumadi (A33), con la ejecución de una dotación destinada a área de descanso.

Obras destinadas al saneamiento integral y a la mejora de la calidad del agua en los embalses de Arriaran e Ibaieder son las necesarias para el saneamiento y depuración de los barrios de Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta, competencia del Consorcio de aguas de Gipuzkoa.

En el mismo sentido se inserta la mejora del abastecimiento de agua a los barrios de Garin y Astigarreta.

Existen obras de infraestructuras correspondientes a sistemas generales necesarias para la ampliación de empresas, cuya responsabilidad de ejecución es asumida por los particulares. Tal es el caso del traslado de la estación reguladora de Gas Natural, para la ampliación de Indar (A49).

Las obras de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o locales, destinadas a mejorar la accesibilidad, se plantean mediante convenio entre el Ayuntamiento de Beasain y los particulares son las siguientes:

- Ascensor o ascensores de Dr. Fleming.
- Mejoras en Foru Kalea 54-70.
- Mejoras en Foru Kalea 30-32.

Las obras de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o locales, cuya responsabilidad corresponde al Ayuntamiento de Beasain son las siguientes:

- Reurbanización de la margen izquierda del Oria entre los puentes de Zaldizurreta y Usurbe, en una superficie de 2.363 m².
- Reurbanización correspondiente de la parcela del antiguo ambulatorio de Zaldizurreta para espacios libres, afectando a una superficie de 5.769 m².
- Reurbanización de Bista-Alai kalea y unión peatonal con el parque de Sagastiguti, en una superficie de 3.775 m².
- Rehabilitación del edificio de Olarango y reurbanización de su entorno, en una superficie total de 1.732 m².
- Mejora de accesibilidad a la zona alta del área de Arantzazu (A5), afectando a una superficie de 1.198 m².
- Reurbanización de Gipuzkoa plaza, y ejecución de un parking subterráneo, afectando a una superficie de 8.134 m².
- Reurbanización del entorno del edificio para equipamiento del antiguo almacén de Lardi (A13).



- Trenbidearen Zabalgunean espazio libreak hobetzea eta handitzea, 14.303 m²-ko azaleran.
- A24 eremuan -Antzizar I-ean- Katearekin lotunearen, bidegorriaren, oinezko ibilbidearen, eta ibai ertzeko berdeguneen jarduteko urbanizazioa. .
- Antzizar IIko (A30) oinezkoentzako pasealekua berrurbanizatzea, 579 m²-ko azaleran.
- Agauntzako (A31) eremuaren zati bat berrurbanizatzea, biribilgune berriarekin eta S1 sektorearekin lotzeko, 1.120 m²-ko azaleran.
- Ubiotz (A39) eremuko baratze eta espazio libreen eremua urbanizatzea, guztira 36.130 m²-ko azaleran.

3.1.2. Ebaluatze eta haztatze irizpideak.

Urbanizazio-kostuak ebaluatze jarraitu beharreko metodoa da urbanizatu beharreko eremuak neurtzea edo lehendik dagoena aldatzea.

Area bakoitzerako hirigintza-fitxetan ezarritako antolamendutik abiatuta, neurketa-bloke batzuk egituratzen dira, kapitulu hauen inguruan multzokatuta:

1. kapitulua. Bide-sarea. Gainazaleko biribilgunea.
2. kapitulua. Bide-sare nagusia, 11 m-tik gorakoa.
3. kapitulua. Bigarren mailako bide-sarea, 11 m-tik beherakoa.
4. kapitulua. Zubiak, hormak eta egiturak.
5. kapitulua. Plaza gogorak eta oinezkoentzako ibilbideak.
6. kapitulua. Berdeguneak eta parkeak.
7. kapitulua. Azpiegiturak, zerbitzuak, konexioak eta hartune orokorrak.
8. kapitulua. Eraispinak, birkokatzeak eta kalte-ordainak.
9. kapitulua. Mugikortasun bertikala eta beste plan, proiektu eta azterlan batzuk.
10. kapitulua. Bidaiarien geltoki intermodala.
11. kapitulua. Trenbide-sarea.

Neurketa-bloke bakoitzaren gutxi gorabeherako deskribapenari gutxi gorabeherako aurrekontu bat esleitzen zaio kontrata bakoitzeko, gastu orokorren eta mozkin industrialaren % 19 barne.

1. **Gainazaleko biribilgunea.** Deskribapen orokor hau du:

Lodierak eta hainbat material berdintzea, edozein trinkotasunetakoak, 50 cm-ko batez besteko lodierakoak, honako hauek barne: indusketaren nibelazioa, betelana eta hedatze-puntua, hala badagokio, 20 cm-ko

- Mejora y ampliación de los espacios libres en Trenbidearen Zabalgunea, en una superficie de 14.303 m².
- Urbanización de la actuación destinada a conexión con Katea, bidegorri, paseo peatonal y espacios libres de ribera en el área A24 –Antzizar I-.
- Reurbanización del paseo peatonal en Antzizar II (A30), en una superficie de 579 m².
- Reurbanización de una parte del ámbito de Agauntza (A31) para su conexión con la nueva glorieta y el sector S1, en una superficie de 1.120 m².
- Urbanización de la zona de huertas y espacios libres del ámbito de Ubiotz (A39), en una superficie total de 36.130 m².

3.1.2. Criterios de evaluación y ponderación.

Para la evaluación de los costes de urbanización el método a seguir consiste en una medición de los ámbitos objeto de urbanización o modificación de la existente.

Partiendo de la ordenación establecida en las fichas urbanísticas para las diferentes áreas, se estructuran unos bloques de medición agrupados en torno a los capítulos siguientes:

- Capítulo 1. Red viaria. Rotonda superficial.
Capítulo 2. Red viaria principal, mayor de 11 m.
Capítulo 3. Red viaria secundaria, menor de 11 m.
Capítulo 4. Puentes, muros y estructuras.
Capítulo 5. Plazas duras, e itinerarios peatonales.
Capítulo 6. Zonas verdes y parques.
Capítulo 7. Infraestructuras, Servicios, Conexiones y Acometidas Generales.
Capítulo 8. Derribos, realojos e indemnizaciones.
Capítulo 9. Movilidad vertical y otros planes, proyectos y estudios.
Capítulo 10. Estación intermodal de viajeros.
Capítulo 11. Red ferroviaria.

A la descripción estimativa de cada bloque de medición, se le asigna un presupuesto orientativo por contrata, incluyendo un 19% de gastos generales y beneficio industrial.

1. **Rotonda superficial.** Contiene la siguiente descripción general:

Explanación de espesores y materiales varios, de consistencias cualesquiera, de 50 cm. de espesor medio, comprendiendo: nivelación de la excavación, relleno y p.p. de extendido, en su caso, en tongadas de 20



batez besteko lodierako geruzetan, ureztatzea eta trinkotua, proktore arruntaren % 95ean.

Birrintzeko kareharrizko legarra enkatxatzea, azalera sendotuetan oinarrituta; baita mekanikoak hedatu eta trinkotzea ere.

Baieztatutako azalaren azpi-oinarriko guztibat, baita trinkotuta eta mekanikoki zabaldua ere.

Sare elektrosoldatua, alanbre korrugatuz egina; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); baita ebakiak, kokapena eta gainjartzeak ere; EHEren arabera obran jarria.

HM-20 masa-hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, zoru egonkortu eta finkatuaren gainean; are alboko enkofratuak, HM-20 hormigoia, obran jarria, ondua, p.p. maldak eratzekoa, uzurtze-junturak, dilatazio-junturak eta horien zigilatzea.

Kareharrizko harearekin errezetatzea, alanbrezko eskuboiaren bidez, finkatutakoa; baita zabaldu eta ureztatzea ere.

Inprimazioa ureztatzea, 1 kg-ko asfaltozko emultsioa eta % 60ko betuna, baita ekortzea eta aurrez gainazala garbitzea ere.

Nahasketa bituminosoa berotan, kareharrizko agregakinarekin, G-20, asfaltozko zoladuraren beheko geruzan; hornidura, zabaltzea, trinkotzea eta nibelatzea barne.

Itsaspen-ureztapena, 0,65 kg-koa, asfaltozko emultsiokoa, betunaren % 60ra, baita alde zurretik gainazala hornitu eta garbitzea eta zabaltzea ere.

Asfaltozko zoladuraren errodadura-geruzako nahasketa bituminosoa, berotan, arido ofitikoarekin (S-12), baita hornikuntza, hedapena, trinkotzea eta nibelazioa ere
Hormigoizko badia, 12 lodierakoa eta 50x40 cm²-ko sekziokoa, HM-20/P/20I_Zementuzko morteroz eserita, baita juntura bidez ere, zementuzko ore zuriz marruskatuta eta garbituta.

Baldosin hidraulikozko zoladura, M-40 morteroz jasoa (1:6); baita ebaki eta erremateak ere, koten eta proiektu-malden arabera nibelatua, junturak lotzea eta garbitzea; NTE/RSR.1. arabera egina.

HM-20/P/20/zko hormigoizko Rigola, zementuzko morteroz eserita, baita junturak batzeko, zementuzko ore zuriz marruskatzeko eta garbitzeko ere.

cm. de espesor medio, regado, y compactado al 95% del próctor normal.

Encachado de grava caliza de machaqueo en base de superficies afirmadas; incluso extendido y compactado mecánicos.

Todo-uno en sub-base de superficies afirmadas; incluso compactado y extendido mecánicos.

Malla electrosoldada a base de alambres corrugados; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); incluso cortes, colocación y p.p. de solapes; puesto en obra según EHE.

Solera de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de espesor sobre firme estabilizado y consolidado; incluso encofrados laterales, hormigón HM-20, puesta en obra del mismo, curado, p.p. de formación de pendientes, juntas de retracción, juntas de dilatación, y sellado de las mismas.

Recebo con arena caliza mediante escobón de alambre, del afirmado; incluso extendido y riego.

Riego de imprimación, de 1 kg. de emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso barrido y limpieza previa de superficie.

Mezcla bituminosa en caliente con árido calizo, G-20, en capa inferior de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Riego de adherencia de 0,65 kg. De emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso suministro y limpieza previa de superficie, y extendido.

Mezcla bituminosa en caliente con árido ofítico, S-12, en capa de rodadura de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación

Badén de hormigón de 12 de espesor y sección 50x40 cm²., sobre lecho de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Solado de baldosín hidráulico, recibido con mortero M-40 (1:6); incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de proyecto, enlechado de juntas y limpieza; realizado según NTE/RSR.1.

Rigola de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.



Hormigoizko zintarria, zuzena, 15 cm-ko zabalerakoa eta 25 cm-ko altuerakoa, 1 m-ko luzerako piezetan, HM-15 hormigoiz finkatua; baita 1:1 zementuzko morteroz juntatzeko eta garbitzeko ere; NTE/RSR-28ren arabera egina.

Ur-, saneamendu-, hornidura-, argiteria-, gas-, telefonia- eta teknologia berrietako instalazio konbentzionalen zati proportzionala.

Trafikoko seinaleen zati proportzionala

Ordainsari teknikoen zati proportzionala.

Kalkuluen arabera, 181,42 €/ m²-ko azalera izango du, berdegune eta lorategi handiak izan ezik.

2. Bide-sare nagusia (Sekzioa >11 m).

Aurreko 1. paragrafoaren antzeko deskribapena du, bidearen sekzioaren arabera:

- Gehienez (11 m) 1.772 €/ ml.
- Sekzioa (11-13 m) 2.024 €/ ml.
- Sekzioa (13-16 m) 2.404 €/ ml.
- Sekzioa (16-21 m) 3.041 €/ ml.

Atal honen arabera, aire zabaleko aparkalekuen azalera handiak ere baloratuko dira.

3. Bigarren mailako bide-sarea (11 m baino gutxiagoko sekzioa). Aurreko 1. paragrafoaren antzeko deskribapena du, bidearen sekzioaren arabera:

- Gehienez (5 m) 905 €/ ml.
- Sekzioa (5-7 m) 1.192 €/ ml.
- Sekzioa (7-9 m) 1.451 €/ ml.
- Sekzioa (9-11 m) 1.683 €/ ml.

4. Zubiak eta egiturak. Honako deskribapen hau du:

Egitura konbentzionalak, elementu aurrefabrikatuak, aurreatentsatuak, horien garraioa eta muntaia barne, instalazioen pasabideetarako zulagailuak, karbonatazioaren aurkako azaleko tratamendu babeslea eta finkapena.

Baldosin hidraulikozko zoladurak, burdineria tradizionalako baranda.

Argiteria publikoaren, konexioen, seinaleen eta ordainsari teknikoen zati proportzionala.

Kalkuluen arabera, 171,17 €/ m²-ko azalera izango du, eta aurreko idatz-zatietako urbanizazioari gehitu beharko zaio.

Bordillo de hormigón, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m. de longitud, y asentado con hormigón HM-15; incluso p.p. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.

Parte proporcional de instalaciones convencionales de agua, saneamiento, suministro, alumbrado, gas, telefonía y nuevas tecnologías.

Parte proporcional de señalización de tráfico.

Parte proporcional de honorarios técnicos.

Se estima una cantidad de 181,42 €/m² de superficie afectada, excluyendo las grandes zonas verdes y ajardinadas.

2. Red viaria principal (Sección >11 m).

Contiene una descripción semejante a la del apartado 1 anterior, resultando en función de la sección de la vía:

- Hasta (11 m) 1.772 €/ml.
- Sección (11-13 m) 2.024 €/ml.
- Sección (13-16 m) 2.404 €/ml.
- Sección (16-21 m) 3.041 €/ml.

Se valoran también conforme a este apartado las grandes superficies de aparcamientos al aire libre.

3. Red viaria secundaria (Sección <11 m).

Contiene una descripción semejante a la del apartado 1 anterior, resultando en función de la sección de la vía:

- Hasta (5 m) 905 €/ml.
- Sección (5-7 m) 1.192 €/ml.
- Sección (7-9 m) 1.451 €/ml.
- Sección (9-11 m) 1.683 €/ml.

4. Puentes y estructuras. Contiene la siguiente descripción:

Estructuras convencionales en base a elementos prefabricados, pretensados, incluido transporte y montaje de las mismas, taladros para pasos de instalaciones, fijación y tratamiento protector superficial contra la carbonatación.

Solados de baldosín hidráulico, barandilla de herrería tradicional.

Parte proporcional de alumbrado público, conexiones, señalética y honorarios técnicos.

Se estima una cantidad de 171,17 €/m² de superficie afectada a añadir a la urbanización de los apartados anteriores.



5. Plaza gogorak eta oinezkoentzako ibilbideak.

Honako deskribapen hau du:

Lodierak eta hainbat material berdintzea, edozein trinkotasunetakoak, 50 cm-ko batez besteko lodierakoak, honako hauek barne: indusketaren nibelazioa, betelana eta hedatze-puntua, hala badagokio, 20 cm-ko batez besteko lodierako geruzetan, ureztatzea eta trinkotua, proktore arruntaren % 95ean.

Birrintzeko kareharrizko legarra enkatxatzea, azalera sendotuetan oinarrituta; baita mekanikoak hedatu eta trinkotzea ere.

Baieztatutako azalaren azpi-oinarriko guztibat, baita trinkotuta eta mekanikoki zabalduta ere.

HM-20 masa-hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, zoru egonkortu eta finkatuaren gainean; are alboko enkofratuak, GM-20 hormigoia, obran jarria, ondua, p.p. maldak eratzekoa, uzkuertze-junturak, dilatazio-junturak eta horien zigilatzea.

Gris-kareharrizko zoladura, zerratua, 9x9 cm²-ko lodierakoa eta 6 cm-ko lodierakoa; trinkotasun lehorreko M-80 (1:4) zementuzko morteroz jasoa; baita ebaki eta erremateen p.p. ere, koten eta proiektuko malden arabera nibelatua, 1 cm-ko zabalerako juntura jarraituan jarria, arrasera birjuntatua 1 zementu-morteroarekin, 1.

Adierazitako neurrietatik erabilitako eta hautatutako trenbideko zurezko trabesen zoladura, 20 cm-ko lodierako harrizko enkatxoaren gainean jarriak, 125 g/m²-ko geohunezko xafla baten bidez; baita junturak bete eta erretakatzea ere, baheketa hautatutako jabrearekin, elkarguneen eta ertzen p.p., amaituta.

HM-20 masa-hormigoizko zoladura jarraitua, 15 cm-ko lodierakoa, akabera inprimatua, PC motakoa, baita H-200 hormigoia ere, obran jarria, belarritakoen eraketa, atzerapen- eta dilatazio-junturak, eta horien zigilatzea; laginen arabera aukeratutako diseinua gogortzeko, koloreztatze eta estantatzeko tratamendua.

Zintarria 15 cm-ko zabalerako eta 25 cm-ko altuerako kareharrizko zintarri zuzen batekin, 1 m-ko luzerako piezetan, HM-15 hormigoiz etzanda eta finkatuta; baita 1:1 zementuzko morteroz juntatzeko eta garbitzeko PD ere; NTE/RSR-28ren arabera egina.

5. Plazas duras, e itinerarios peatonales.

Contiene la siguiente descripción:

Explanación de espesores y materiales varios, de consistencias cualesquiera, de 50 cm. de espesor medio, comprendiendo: nivelación de la excavación, relleno y p.p. de extendido, en su caso, en tongadas de 20 cm. de espesor medio, regado, y compactado al 95% del próctor normal.

Encachado de grava caliza de machaqueo en base de superficies afirmadas; incluso extendido y compactado mecánicos.

Todo-uno en sub-base de superficies afirmadas; incluso compactado y extendido mecánicos.

Solera de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de espesor sobre firme estabilizado y consolidado; incluso encofrados laterales, hormigón GM-20, puesta en obra del mismo, curado, p.p. de formación de pendientes, juntas de retracción, juntas de dilatación, y sellado de las mismas.

Pavimento de adoquín calizo gris, aserrado, de 9x9 cm² y 6 cm. de espesor; recibido con mortero de cemento M-80 (1:4) de consistencia seca; incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de Proyecto, colocado a junta corrida de 1 cm. de ancho, rejuntado a ras con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-16.

Pavimento de traviesas de madera de ferrocarril usadas y seleccionadas, de las medidas indicadas, colocadas sobre encachado de piedra de 20 cm. de espesor, por intermedio de una lámina de geotextil de 125 g./m²; incluso relleno y retacado de juntas con jabre cribado seleccionado, p.p. de encuentros y bordes, terminado.

Pavimento continuo de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de grueso, acabado impreso, tipo PCI, incluso hormigón H-200, puesto en obra del mismo, formación de pendientes, juntas de retracción y de dilatación, y sellado de las mismas; tratamiento endurecedor, coloreado y estampado del diseño elegido según muestras.

Encintado con bordillo de piedra caliza, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m. de longitud, colocado tumbado y asentado con hormigón HM-15; incluso P.D. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.



1 m-ko altuera eta 10 cm-ko diametroa duten bolardoak eskuratu eta jartzea, altzairua galdatzeko, hormigoizko dadoan ainguratzea eta zuinketa barne.

Burdinurtuzko bolardoa, triangelu-formako oin-planoa eta ertz apalak dituen eta kontsumo txikiko (26W) lanpara fluoreszente baten bidez barne-argiztapena duena; baita bandalismoaren aurkako difusorea ere, metakrilatoan, zeharrargian eta 30 mm-ko lodieran; baita altzairu herdoilgaitzezko torlojuak, ainguratzea eta finkatzea, lanpara eta babesak ere; elikadura-lerrora eta sarera konektatua;

Aire zabaleko bankua, eserleku eta bizkaraldeko elondo-zurezko listoi kurbatuek (30 mm-ko lodiera) eta aluminio granailatzeko galdaketa-oinek osatua; baita altzairu herdoilgaitzezko p/p torloju, autoklabe-tratamendua, antixilofagoa eta iragazgaitza, eta hormigoizko zolata bidezko ainguraketa ere.

Aluminiozko txorko karratua hornitu eta jartzea, 1.10 m-ko aldea eta 59 cm-ko diametroa duen zulo zirkularra dituen; baita altzairu galbanizatuzko angeluaz eta altzairu herdoilgaitzezko torloju osatutako markoa ere.

70 cm-ko diametroa eta 45 cm-ko guztizko altuera duen lorezaintza hexagonala hornitu eta jartzea, autoklabean tratatutako Flandriako egurrez eginga, kolore naturalekoa, zolatutako eremuetan instalatua, obran jarritako unitatea neurtuta.

50 cm-ko garaiera eta 46 cm-ko diametroa duen altzairu herdoilgaitzezko kubeta baskula-tzailea duen paperontzia eskuratu eta instalatzea, baita ainguratzeko eta jasotzeko ere.

451,61 €/ m²-ko eragina izango duela aurreikusten da.

6. Berdeguneak eta parkeak. Honako deskribapen hau du:

5-15 cm-ko lodierako ezpondetako landare-lurra, hornidura, karga, garraioa, zabaltzea, trinkotzea eta profilatzea barne, amaitua.

Trinkotasun ertaineko lur-lanketa mekanikoa: 30 cm-ko sakoneran dauden azpisoratzaileko bi pase gurutzatu eta bi pase gurutzatuak, diskoak galdatzeko edo 20 cm-ko sakoneran isurtzeko, ertzak eta eremu bereziak eskuz errematatzeko.

Suministro y colocación de bolardos, de 1 m. de altura, y 10 cm. de diámetro, de fundición de acero; incluso anclaje en dado de hormigón y replanteo.

Bolardo en fundición de hierro, de planta triangular con aristas romas y dotadas de iluminación interior por medio de una lámpara fluorescente de bajo consumo (26W); incluso difusor antivandálico en metacrilato, traslúcido y de 30 mm de espesor; incluso tornillería de acero inoxidable, anclaje y fijación, lámpara y protecciones; conexas a línea de alimentación y red de tierras; construida según REBT. Banco de intemperie formado por listones curvados de madera de elondo en asiento y respaldo (30 mm. de espesor), y pies de fundición de aluminio granallado; incluso p/p tornillería de acero inoxidable, tratamiento autoclave, antixilófago e impermeabilizante, y anclaje a solera de hormigón.

Suministro y colocación de alcorque de aluminio, cuadrado, de 1.10 m. de lado y orificio circular de 59 cm. de diámetro; incluso p.p. de marco formado por angular de acero galvanizado y tornillería de acero inoxidable.

Suministro y colocación de jardinería de forma hexagonal, de 70 cm. de diámetro y 45 cm. de altura total, realizada en madera de Flandes tratada en autoclave, color natural, instalada en áreas pavimentadas, medida la unidad colocada en obra.

Suministro e instalación de papelería con cubeta basculante, de acero inoxidable, de 50 cm. de altura y 46 de diámetro; incluso p.p. de anclaje y recibido.

Se estima una repercusión de 451,61 €/m² de superficie afectada.

6. Zonas verdes y parques. Contiene la siguiente descripción:

Tierra vegetal en taludes en capas de 5-15 cm. de espesor, incluyendo el suministro, carga, transporte, extendido, compactación y perfilado, terminado.

Laboreo mecánico de terreno de consistencia media, comprendiendo dos pases cruzados de subsolador a 30 cm. de profundidad y dos pases, también cruzados, de arado de discos o vertedera a 20 cm. de profundidad, i/remate manual de bordes y zonas especiales.



Belar-tapizaren tratamendua erabateko herbizi-darekin, ez hondar-efektuarekin, mota guztietako belar txarren aurka, uretan disolbatuta, motor-lainoztagailu autonomoarekin.

HH hidroereintza ezpondetan, lehen iraganaldi batean 300 kg/ha-ko pratse-haziak, 30 kg/ha-ko zurezko haziak, 1.000 kg/ha-ko kontrolatutako askapena ongarrizko ongarrria, 500 kg/ha-ko zelulosa mekanikoa, 200 kg/ha-ko lasto birrindua, 50 kg/ha-ko ura eta 120 kg/ha-ko polibizatzaile mota, eta gero 100 kg/ha-ko polibutua, berehala estaltzea zelulosa mekanikoaren 500 kg/ha-ko, lasto birrinduaren 100 kg/ha-ko eta polibutadieno motako egonkortzailearen 80 kg/ha-ko.

Agregakinen eta landare-hondarren landare-lur garbia hornitzea, baita garraio mekanikoa eta eremu lauetan eskuz zabaltzea ere.

Landare-motako hedapen bidezko soropila eratzea 30 cm-ko lodieran; nibelazioa, ongarrria, hainbat hazi landatzea, horiek estaltzea, arrabola pasatzea, lehen mozketaraino ureztatzea eta ebaketa hori egitea.

16 cm-tik 20 cm-ra bitarteko zirkunferentzia duten zuhaitziak hornitzea eta landatzea; 60x60x60 cm³ zuloko zuloa irekitzea; ongarritzea, 2,5 m-ko altuera duen zurezko tutorea, eta lehen ureztatzea.

Heseto Evonimus horia, 0,25/0,30 m-ko garaiera duen trinkoa eta matolatua, 4 landare metro bakoitzeko lur eskuilarekin zerbitzatuta; baita zanga irekitzea, ongarriz hornitzea, lurak prestatzea, landatzea, ureztatzea eta kontserbatzea ere.

PVCzko hodi korrugatua, txorko landaketak errazago ureztatu eta ongarrizteko; 80 mm-ko diametroa eta 3 m-ko luzera du.

26,18 €/ m²-ko eragina izango duela aurreikusten da.

7. Azpiegiturak, zerbitzuak, konexioak eta hartune orokorrak. Deskribapen hau jasotzen du:

Ur-sarea.

Dagoen sareko elementuak sare berrira konektatzeko kokatzea, baita elementu horiek aldi baterako buxatzea edo zuinkatzea ere.

Edozein trinkotasuneko lurretan zangak hondeatzea, gehienez 3 m-ko sakoneraraino bitarteko mekanikoekin eginga; ertzetara

Tratamiento de tapiz herbáceo con herbicida de efecto total, no residual, específico contra malas hierbas de todo tipo, aplicado disuelto en agua con pulverizador autónomo a motor.

Hidrosiembra HH en taludes, a base de una primera pasada con 300 kg/ha. de semillas pratenses, 30 kg/ha. de semillas leñosas, 1.000 kg/ha. de abono de liberación controlada, 500 kg/ha. de celulosa mecánica, 200 kg/ha. de paja triturada, 50 kg/ha. de polímero absorbente de agua y 120 kg/ha. de estabilizador tipo polibutadieno, tapado inmediatamente después con 500 kg/ha. de celulosa mecánica, 100 kg/ha. de paja triturada y 80 kg/ha. de estabilizador tipo polibutadieno. Suministro de tierra vegetal limpia de áridos y restos de vegetación; incluso transporte mecánico y extendido manual en zonas llanas.

Formación de césped a base de extendido de tipo vegetal en un espesor de 30 cm.; nivelación, abono, plantación de semillas varias, cubrición de las mismas, pase de rodillo, riego hasta el primer corte, y ejecución de este corte.

Suministro y plantación de arbolado, en cepellón; de 16 a 20 cm. de circunferencia; incluso apertura de hoyo de 60x60x60 cm³; abonado, tutor de madera de 2,5 m. de altura, y primer riego.

Seto Evonimus amarillo, tupido y enmatollado de 0,25/0,30 m. de altura, con 4 plantas por metro servidas con cepellón de tierra; incluso apertura de zanja, suministro de abonos, preparación de tierras, plantación, riegos y conservación.

Tubo corrugado de PVC, para facilitar el riego y abonado de las plantaciones en alcorque; de 80 mm. de diámetro y 3 m. de longitud.

Se estima una repercusión de 26,18 €/m² de superficie afectada.

7. Infraestructuras, Servicios, Conexiones y Acometidas Generales. Comprende la siguiente descripción:

Red de agua.

Localización de los elementos de la red existente para su conexionado a la nueva red; incluso taponado o puenteado temporal de las mismas.

Excavación de zanjas en tierras de consistencia cualquiera, realizada con medios mecánicos hasta una profundidad



erauzketa, beharrezkoa izanez gero ur-xukatzeta, eta hondoa eta alboak profilatzea barne.

Lurrak zabortegira garraiatzea, gehienez 5 km-ko distantziara dagoen kamioi baskulatzailer batean; baita bitarteko mekanikoak, deskarga eta hondakindegiko kanona ere.

Ur-hodietan balbulak kokatzeko kutxeta, 60 eta 250 mm arteko diametrokoa, 110x110x150 cm³ barrukoa, hormekin, zolatarekin eta 15 cm-ko hormigoizko HA-20 lodierako lauza-estalkiarekin eraikia; baita 15x15-8/8 mailatxoko saretoarekin ere, gainezkabidea.

60x60 cm²-ko galdaketako estalki indartuko markoa, galtzadan, udaletxe motakoa, dagokion instalazioaren izenarekin, proiektuaren arabera neurrien erregistro-kutxatilarako.

Ura banatzeko eta edateko ura sarera lotzeko sare orokorra; zoladura, zolata eta granulu-oinarria altxatzea; osagarri eta pieza bereziak hornitu eta jartzea, oinarria, zolata eta zoladura birjartzea.

PN 16 galdaketako uhate-balbula, 200 mm-ko barne-diametrokoa, itxitura elastikoa, ur-hornidurako hodian jarria, baita loturak eta osagarriak ere, ainguraketa-dadorik gabe, erabat instalatuta.

Ur-sarea husteko balbula hornitu eta instalatzea, baita zangak irekitzeko, PEko hodia irekitzeko, euri-uren kutxatilara konektatzeko eta, ondoren, zanga estaltzeko ere.

Saneamendu-sarea.

PVC zurrune (UPVC) lurpeko kolektorea, 250 mm-ko kanpo-diametrokoa eta 6,1 mm-ko lodierakoa. (UNE 53332), 40 cm-ko lodiera duen harea-ohearen gainean jarria, hodiaren gainetik 20 cm-rainoko harea-betegarria, ukondoak, ezpainbiko juntura elastikoa, pieza bereziak, konexioak eta kutxatiletan jasotakoak; NTE/ISS-46ren arabera egina.

Hodiak kutxatilan ahokatzeta, baita hausturak, adabakiak, diedroak biribiltzea eta estalkia eta/edo sareta jasotzea ere.

Hormigoi polimerozko kanala, Polidrain, 15 cm-ko zabalera eta 35 cm-ko altuera duena; maldak eratzen ditu, zangak irekitzen ditu, H-150 hormigoiarekin jasotzen da; baita galdaketa-zubiko sareta, ainguraketak,

máxima de 3 m.; incluso extracción a los bordes, p.p. de achique de agua en caso necesario, y perfilado de fondo y laterales.

Transporte de tierras a vertedero, realizado en camión basculante a una distancia máxima de 5 km.; incluso carga con medios mecánicos, descarga y canon de escombrera.

Arqueta para alojamiento de válvulas en conducciones de agua, de diámetros comprendidos entre 60 y 250 mm de 110x110x150 cm³ interior, construida con paredes, solera y losa-tapa de 15 cm. de espesor de hormigón HA-20; incluso p.p. de mallazo de 15x15-8/8, aliviadero.

Marco con tapa reforzada de fundición, de 60x60 cm²., en calzada, tipo Ayuntamiento, con el nombre de la instalación a la que pertenece, para arqueta de registro de medidas según Proyecto.

Red general de distribución de agua y operación de empalme a red existente de agua potable; incluso levantado de pavimento, solera y base granular; suministro y colocación de accesorios y piezas especiales, reposición de base, solera y pavimento.

Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 200 mm. de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada.

Suministro e instalación de válvula de vaciado de la red de agua; incluso p.p. de apertura de zanja, tubo de PE, conexionado a arqueta de pluviales, y posterior tapado de zanja.

Red de saneamiento.

Colector enterrado de PVC rígido (UPVC) de 250 mm. de diámetro exterior y espesor 6,1 mm. (UNE 53332), colocado sobre lecho de arena de 40 cm. de espesor, relleno de arena hasta 20 cm. por encima del tubo, p.p. de codos, junta elástica bilabial, piezas especiales, conexiones y recibidos en arquetas; realizado según NTE/ISS-46.

Abocado de tubos en arqueta existente; incluso roturas, remiendos, redondeo de diedros y recibido de tapa y/o rejilla.

Canal de hormigón polímero, Polidrain, de 15 cm. de ancho y 35 de altura; con formación de pendientes, apertura de zanja, recibido con hormigón H-150; incluso p.p. de rejilla puente de fundición, anclajes,



nibelazioa, osagarriak, pieza bereziak eta kolektorera egokitua ere.

Ur beltzen kolektorearen 80 m-ko luzera duen konexioa, azken putzutik interzeptorera, eta hari lotuta; 500 mm-ko diametroa duen hormigoizko hodia; indusketa mekanikoko, hormigoizko errefortzuko, soberakinak kargatu eta kentzeko, 80x80 cm²-ko galdaketa-erregistroa eta laguntzak barne.

140 m-ko luzerako euri-uren kolektorea ibaira konektatzea, 500 mm-ko diametroko PVCzko hodiarekin; indusketa mekanikoko, hareazko betegarriko, hormigoizko errefortzuko, pieza berezietako eta hormigoia isurtzeko oinarriko hodiarekin; soberakinak kargatzea eta kentzea, eta osagarriak.

Lurrak zabortegira garraiatzea, gehienez 5 km-ko distantziara dagoen kamioi baskulatzailer batean; baita bitarteko mekanikoak, deskarga eta hondakindegiko kanona ere.

Ponpaketa-estazio geldikorra, honako elementu hauek osatua:

- 2 ponpa urperagarri.
- Ponpak hondoan deskargatzeko eta akoplatzeko zokaloak.
- Sartzeko tranpa bikoitza.
- Hodi-gida joko galbanizatuak.
- Bi ponpen funtzionamendu automatikorako eta txandakaturako koadro elektriko bikoitza.

Goratzeko-ponpak instalatzeko ponpaketa-depositua, 2 x 2 x 1,60 mm-koa, hormekin eta hormigoi armatuzko zolarekin, 30 cm-ko lodierakoa; morterozko luzituarekin akabera ematea, lurrak mugitu eta induskatzea barne; produktuak zabortegira eramatea; zura enkofratzea eta deskofratzea, eta beharrezkoak diren gainerako lanak.

Hornidura elektrikoa eta argiteria.

Konpainia hornitzaileak 30 kW-ko aireko lineak aldatzea, baita azterlanetarako, administrazio-izapideetarako, materialetarako, eskulanerako, makineriarako, bitarteko osagarrietarako eta laguntzetarako ere.

Konpainia hornitzailearen hartune-eskubideak, kontratatutako kW bakoitzeko, behe-tentsioko horniduragatik, sarearen hedadurarekin; baita egungo transformadorea ordeztzeko, kentzeko, sarearen gurutzatzeko, kableatzeko, konektatzeko, babes-elementuetarako, eskulanerako, bitarteko

nivelación, accesorios, piezas especiales, y abocado a colector.

Conexión de 80 m. de longitud del colector de fecales, desde el último pozo hasta el interceptor, y abocado a éste; a base de tubo de hormigón de diámetro 500 mm.; incluso p.p. de excavación mecánica, refuerzo con hormigón, carga y retirada de sobrantes, registro de fundición de 80x80 cm², y ayudas.

Conexión de 140 m. de longitud del colector de pluviales al río, a base de tubo de PVC de diámetro 500 mm; incluso p.p. de excavación mecánica, relleno con arena, refuerzo con hormigón, piezas especiales y base para el vertido de hormigón; carga y retirada de sobrantes, y accesorios.

Transporte de tierras a vertedero, realizado en camión basculante a una distancia máxima de 5 km.; incluso carga con medios mecánicos, descarga y canon de escombrera.

Estación de bombeo del tipo estacionaria compuesta por los siguientes elementos:

- 2 Bombas sumergibles.
- Zócalos de descarga y acoplamiento de las bombas al fondo.
- Trampa doble de acceso.
- Juegos de tubos-guía galvanizados.
- Cuadro eléctrico doble para el funcionamiento automático y alternado de las dos bombas.

Depósito de bombeo para instalación de las bombas de elevación, de dimensiones 2x2x 1,60 mm, con paredes y solera de hormigón armado de 30 cm. de espesor, acabado con enlucido de mortero, incluido movimiento y excavación de tierras, reposición de las mismas transporte de productos a vertedero, encofrado y desencofrado de madera y demás trabajos necesarios.

Suministro eléctrico y alumbrado.

Modificación de líneas aérea de 30 kW por parte de la Compañía suministradora; incluso p.p. de estudio, tramitación administrativa, materiales, mano de obra, maquinaria, medios auxiliares, ayudas.

Derechos de acometida, por kW contratado, de la Compañía suministradora por suministro en baja tensión, con extensión de red; incluso p.p. de sustitución de transformador actual, retirada del mismo, tendido de la red en cruce, cableado, conexionado, elementos de protección; mano de obra, medios



mekanikoetarako, garraiorako eta hainbat materialetarako; onurak eta emakidak; transformazio-zentroa ez lagatzeagatik kargua, laguntzak.

Lur-konexioko pika, 14 mm-ko diametroa eta 2,00 m-ko luzera duen kobrezko altzairuzko elektrodo estaliak osatua, baita tinkatzea eta konexioak ere; BTEEaren arabera eraikia.

Lur-arketilla hornitzea eta jartzea, galdaketakoa (Uriarte motakoa), baita lotura-puntua ere.

Lurrarekiko lotura-linea, lurpeko kobrezko ero-ale biluziarekin instalatua, sekzio nominaleko 35 m²-koa; baita igeltserotzako konexioak eta laguntzak ere; BTEEaren arabera eraikia.

Lurrarekiko lotura-linea, lurpeko kobrezko ero-ale biluziarekin instalatua, sekzio nominaleko 16 m²-koa; baita igeltserotzako konexioak eta laguntzak ere; BTEEaren arabera eraikia.

Babes-taula orokorra,

Babeserako bigarren mailako koadroa,

Elikadura-lerroa koadro sekundarioan

Konpainia hornitzailearekiko lotura-instalazioa

Edozein trinkotasuneko lurretan zangak hondeatzea, gehienez 3 m-ko sakoneraraino bitarteko mekanikoekin eginga; ertzetara erauzketa, beharrezkoa izanez gero ur-xukatzea, eta hondoa eta alboak profilatzea barne.

Hormigoi armatuzko kutxeta, «C» motakoa, konpainia hornitzailearen (Iberdrola) planoen arabera, baita enkofratua, B-500-S armaturak, HA-17,5 hormigoia eta hura obran jartzea ere, desenkofratua; markoaren eta galdaketa-estalkiaren or., laguntzak.

Lehendik dagoen hartunerako irteera, hormigoi armatuzko kutxatila baten bidez, «B» motakoa, konpainia hornitzailearen planoen arabera (Iberdrola); baita enkofratua, B-500-S armaturak, HA-17,5 hormigoia, obran jartzea, desenkofratzea, markoaren eta galdaketa-estalkiaren p.p., PVC-110 hodiak eta laguntzak ere.

PVCzko hodi korrugatua eskuratzea eta jartzea zangan, 16 cm-ko kanpo-diametrokoa (DIN 53112); baita lotuneak ere, kutxatiletara eta kableatuetarako alanbreetara egokituta.

Mota oliotan banatzeko transformadore trifasikoa.

mecánicos, transporte y materiales varios; beneficios y concesiones; cargo por no cesión de centro transformación, ayudas.

Pica de puesta a tierra, formada por electrodo de acero recubierto de cobre de 14 mm de diámetro y 2,00 m de longitud, incluso hinca-do y conexiones; construida según REBT.

Suministro y colocación de arquetilla de tierra, de fundición (tipo Uriarte); incluso p.p. conexionado.

Línea de enlace con tierra, instalada con conductor de cobre desnudo enterrado de 35 mm² de sección nominal; incluso conexiones y ayudas de albañilería; construida según REBT.

Línea de enlace con tierra, instalada con conductor de cobre desnudo enterrado de 16 mm² de sección nominal; incluso conexiones y ayudas de albañilería; construida según REBT.

Cuadro general de protección,

Cuadro secundario de protección,

Línea de alimentación a cuadro secundario

Instalación de enlace con la Compañía suministradora

Excavación de zanjas en tierras de consistencia cualquiera, realizada con medios mecánicos hasta una profundidad máxima de 3 m.; incluso extracción a los bordes, p.p. de achique de agua en caso necesario, y perfilado de fondo y laterales.

Arqueta de hormigón armado, tipo «C», según planos de la Compañía suministradora (Iberdrola); incluso encofrado, armaduras B-500-S, hormigón HA-17,5 y puesta en obra del mismo, desencofrado; p.p. de marco y tapa de fundición, ayudas.

Salida a acometida existente mediante arqueta de hormigón armado, tipo «B», según planos de la Compañía suministradora (Iberdrola); incluso encofrado, armaduras B-500-S, hormigón HA-17,5, puesta en obra del mismo, desencofrado; p.p. de marco y tapa de fundición, 2 tubos de PVC-110, y ayudas.

Suministro y colocación de tubo corrugado de PVC, en zanja, de 16 cm. de diámetro exterior (DIN 53112); incluso empalmes, abocados a arquetas y alambre para cableado.

Transformador trifásico de distribución del tipo en aceite.



Behe-tentsioko banaketa-koadroa, 3 irteera eta fusiblerekin, BTVC oinarrietan. Erabat instalatuta, konpainia hornitzailearen zehaztapenen arabera.

Gasa eta telekomunikazioak.

Edozein trinkotasuneko lurretan zangak hondeatzea, gehienez 3 m-ko sakoneraraino bitarteko mekanikoekin egina; ertzetara erauzketa, beharrezkoa izanez gero, ur-xukatzea, eta hondoa eta alboak profilatzea.

Obra-hondakinak eta lurrak garraiatzea, 10 km-ko gehieneko distantziara, baita hondakindegiko karga, deskarga eta kanona ere.

Sare orokorrerako hartunea eta erregistro-kutxatila batez besteko 40x40x60 cm-ko hartune-balbularako (aldagarriak), hormigoi aurrefabrikatuz eraikia, goiko estalkia marko angeluarrarekin eta galdaketa-estalki normalizatua. Lan osagarriak, eskulana eta beharrezko materiala barne.

Polietilenoazko hodi-sare orokorra, 110 mm-ko diametrokoa, SDR 11, lurperatua, gasa banatzeko sarean; presio-probak eta osagarrien p.p. (ukondoak, teak, kapak, mahukak); konpainia hornitzailearen arauen arabera eraikia.

Polietilenoazko hodi-sare orokorra, D = 32 mm. SDR 11, gasa banatzeko saretarako, presio-probak eta osagarrien p.p.

SDR 11 D = 40 mm-ko polietilenoazko hodi-sare orokorra, gasa banatzeko saretarako, presio-probak eta osagarrien p.p.

Polietilenoazko hodi-sare orokorra, D = 63 mm. SDR 11, gasa banatzeko saretarako, presio-probak eta osagarrien p.p.

Hargunean ebaketa-balbula kokatzeko tranpa-kutxetak, planoen arabera; PVCzko hodi-hormaz, zolataz eta HA-20 hormigoizko estalkiz eraikia; baita galdaketa-kapela ere.

Telekomunikazio-zerbitzu komunetarako hodia, 100 mm-ko diametroa duten PVCzko hiru hodi zurruntan oinarritua; kableatzeko, zangak finkatuta irekitzeko eta zangak ixteko ere bai.

Cuadro de distribución de Baja Tensión con 3 salidas y fusibles en bases BTVC. Completamente instalado según especificaciones de la compañía suministradora.

Gas y telecomunicaciones.

Excavación de zanjas en tierras de consistencia cualquiera, realizada con medios mecánicos hasta una profundidad máxima de 3m; incluso extracción a los bordes, p.p. de achique de agua en caso necesario, y perfilado de fondo y laterales.

Transporte de escombros y tierras a 10 Km. de distancia máxima; incluso carga, descarga y canon de escombrera.

Acometida a la red general y arqueta de registro para válvula de acometida de dimensiones medias 40x40x60 cm. (variables) construida en hormigón prefabricado, tapa superior con marco angular y tapa de fundición normalizada. Incluidos trabajos auxiliares, mano de obra y material necesario.

Red general de tubería de polietileno de 110 mm. de diámetro, SDR 11, enterrada, en red de distribución de gas; incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, tes, caps, manguitos); construida según normas compañía suministradora.

Red general de tubería de polietileno de D=32 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios.

Red general de tubería de polietileno de D=40 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios.

Red general de tubería de polietileno de D=63 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios.

Arquetas trampillón para alojamiento de válvula de corte en acometida, según planos; construida con pared de tubo de PVC, solera y tapa de hormigón HA-20; incluso sombrerete de fundición.

Conducto para servicios comunes de telecomunicación, a base de tres tubos de PVC rígido de 100 mm. de diámetro; incluso p.p. de guía para cableado, apertura de zanja en afirmado, y cierre de la misma



Beste urbanizazio-gastuen % 5etik % 12ra bitarteko eragina izango duen kontu-sail bat kalkulatzeko da, edo zerbitzuaren 500 €/m²-ko luzera izango duela kalkulatzeko da. Gainera, auzoetan araztegi txikiak jartzeko 25.000 €-ko partida hartuko da kontuan.

8. Eraispinak, birkokatzeak eta kalte-ordainak. Deskribapen orokor hau du:

Zaharkitutako edota antolamenduz kanpoko in-dustria-instalazioak eta/edo -eraikinak eraistea.

Bizitegi-eraikinak, etxebizitzak eta abar eraistea.

Lehendik dauden familiak aldi baterako birkokatzea, beste pisu batzuetan obrak egin bitartean, alokairu-erregimenean.

Lurrak eta ondasunak modu iraunkorrean okupatzeagatik kalte-ordainak.

Ordainsari teknikoaren zati proportzionala.

Honako hauek barne hartzen dituen eragin-partida bat aurreikusten da:

- Eraispinak: karga-hormak/egurra/metalikoa egiturarekin: 28.509 €; hormigoi armatuzko egiturarekin: 39.930 €.
- Birkokatzea: 36 hilabete x 600 €/hilean 26.136 €.
- Kalte-ordainak, lurzorua eta eraikuntzen balorazioen arabera, Beasaingo katastroko balio-txostenetan. (G atala).
- Irabazizko aprobetxamendurik gabeko lurretan, 0,2 m² (t)/m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna hartu da kontuan.

9. Mugikortasun bertikala eta beste plan, proiektu eta azterlan batzuk. Deskribapen orokor hau du:

Aurreko ataletan deskribatutako obrei 50.000 eta 200.000 € arteko partida gehitu zaie, igogailuak edo irisgarritasun bertikaleko elementuak instalatzeko, beharrezko obra zibila alde batera utzita.

Oro har, planak, proiektuak eta azterlanak jarduketa integratuetan jasotzen dira, eta beharrezkoa izanez gero, honako hauek idaztea aurreikusten da:

Se estima una partida alzada de repercusión comprendida entre el 5% y el 12% de los otros gastos de urbanización o bien, una estimación de 500 €/m de longitud del servicio. Se considera además una partida de 25.000 € en los casos de la instalación de pequeñas depuradoras en los barrios.

8. Derribos, realojos e indemnizaciones.

Contiene la siguiente descripción general:

Derribos de instalaciones y/o edificaciones industriales obsoletas y/o fuera de ordenación.

Derribos de edificaciones residenciales, viviendas etc.

Realojos de las familias existentes, provisionalmente, durante el periodo de obras en otros pisos, en régimen de alquiler.

Indemnizaciones por ocupación permanente de terrenos y bienes.

Parte proporcional de honorarios técnicos.

Se estima una partida de repercusión que comprende:

- Derribos: Con estructura muros de carga/madera/metálica: 28.509 €; con estructura de hormigón armado: 39.930 €.
- Realajo: 36 meses x 600 €/mes 26.136 €.
- Indemnizaciones de acuerdo a las valoraciones del suelo y de las construcciones en las ponencias de valor catastral en Beasain. (Apartado G).
- En terrenos sin aprovechamiento lucrativo se ha considerado una edificabilidad urbanística de 0,2 m²(t)/m²(s).

9. Movilidad vertical y otros planes, proyectos y estudios. Contiene la siguiente descripción general:

A las obras descritas en apartados anteriores se añade una partida de entre 50.000 y 200.000 € destinada a la instalación de ascensores o elementos de accesibilidad vertical, excluyendo la obra civil necesaria.

Por lo general, los planes, proyectos y estudios se contemplan en las actuaciones integradas, previéndose en caso necesario la redacción de:



- Hiri-antolamenduko plan partzialak edo bereziak.
- Xehetasun-azterketak.
- Urbanizatzeko jarduketa-programak.
- Birpartzelazio-proiektuak.

Zerbitzu tekniko profesional guztien ordainsariak hartzen dira kontuan, arloaren edo sektorearen eskakizunen arabera.

Aipatutako plan eta azterlan guztiek eskatzen duten kasuetan, kontrata bidezko exekuzio-aurrekontuaren % 10 inguru kalkulatu da.

10. Bidaiarien geltoki intermodala.

2.845.873 €-ko partida orokorra kalkulatu da geltoki intermodal bat eraikitzeko, trenbide-sarearen jarduketari dagokien zatian.

11. Trenbide-sarea. Honako deskribapen hau du:

Zabalguneak egitea, ezpondak jarritz, trinkotuz, pasabideak irekiz, bideak moztuz, bide-linea berriak jarritz, aparatuak, topanak, etab. Elektrifikazioa, katenaria eta dagozkion ordainsari teknikoak.

Ez dira barne hartzen egitura handiak, zubiak eta errepide-sare nagusiari eta bigarren mailako sareari eragindako kalteak.

Gutxi gorabehera, 440 €/ m²-ko kostua izango duela kalkulatu da.

3.1.3. Egitura orokorraren urbanizazio-kostuen ebaluazio ekonomikoa.

Zenbatetsitako kostuen arabera, lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion azpiegitura, sare eta sistema orokorretako obrei dagokien ebaluazio ekonomikoa honako hau da:

- Planes Parciales o especiales de ordenación urbana.
- Estudios de detalle.
- Programas de Actuación Urbanizadora.
- Proyectos de Reparcelación.

Se tienen en cuenta los honorarios de todos los servicios técnicos profesionales en función de las exigencias para el área o sector.

En los casos que se requiera la totalidad de los planes y estudios mencionados, se estima en torno al 10% del presupuesto de ejecución por contrata.

10. Estación intermodal de viajeros.

Se ha estimado una partida general de 2.845.873 € para la construcción de una estación intermodal, en la parte correspondiente a las actuaciones de la red ferroviaria.

11. Red ferroviaria. Contiene la siguiente descripción:

Ejecución de explanadas mediante taludes, compactación, apertura de pasos, desmonte de vías, puesta de nuevos tendidos viarios, aparatos, toperas, etc. electrificación, catenaria y honorarios técnicos correspondientes.

No se incluyen las obras de grandes estructuras, puentes y afecciones a la red viaria principal y secundaria.

Se ha estimado un coste en torno a los 440 €/m² de superficie afectada.

3.1.3. Evaluación económica de los costes de urbanización, de la estructura general.

En función de los costes estimados, la evaluación económica correspondiente a las obras de infraestructuras, redes y sistemas generales correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio es la siguiente:

Trenbidearen sare berria / Nueva red ferroviaria		Arduraduna / Responsable	Sup./ Azalera	Cap. 1 Atala	Cap. 2 Atala	Cap. 3 Atala	Cap. 4 Atala	Cap. 5 Atala	Cap. 6 Atala	Cap. 7 Atala	Cap. 8 Atala	Cap. 9 Atala	Cap. 10 Atala	Cap. 11 Atala	Guztira / Total
A2-ZALDIZURRETA	E.J.2.2 Trenbidearen Trazadura	Ministerio TMyAU	8.798		393.128	857.396	6.986.041			618.208				3.970.362	12.825.134
A6-CAF	E.J.6.1. Trenbidearen Trazadura	Ministerio TMyAU	968			94.335	2.201.514			68.018				436.839	2.800.707
A8-URBIETA	E.J.8.1. Trenbidearen trazadura	Ministerio TMyAU	4.044			394.102	943.506			284.159				1.824.976	3.446.744
A13-TRENBIDEAREN ZABALGUNEA	E.J.13.2. Trenbidearen trazadura	Ministerio TMyAU	18.462		1.179.383	1.799.187	1.746.510			1.297.268			2.845.873	8.331.532	17.199.753
			32.272		1.572.510	3.145.020	11.877.571			2.267.654			2.845.873	14.563.709	36.272.338
N-I Mugitzea / Desplazamiento de la N-1															
A2-ZALDIZURRETA	E.J.2.3 N-leko Trazadura	GFA / DFG	13.708		2.047.131	130.523	2.553.827			297.322	75.000				5.103.803
A7-SENPERE	E.J.7.1. N-leko Trazadura	GFA / DFG	2.491		213.467	23.719	303.104			54.029					594.318
A8-URBIETA	E.J.8.2. N-leko trazadura	GFA / DFG	2.252		192.985	21.443	274.023			48.845					537.296
A13-TRENBIDEAREN ZABALGUNEA	E.J.13.3. N-leko Trazadura	GFA / DFG	22.588		1.034.697	215.076	1.747.103			489.926					3.486.801
A33-ZUMADI	E.J.33.2. N-leko Trazadura	GFA / DFG	4.139		354.692	39.410	498.632			89.773	5.000				987.508
			45.178		3.842.972	430.171	5.376.689			979.895	80.000				10.709.727
GI-2632 Biribilgunea / Rotonda GI-2632															
A24-ANTZIZAR I	E.J.24.1. Lotune Berria	GFA / DFG	1.286	101.595					19.007		663.403				784.005
A22-EZTANDA	E.J.22.1. Lotune Berria	GFA / DFG	2.336	194.482					33.092						227.574
			3.622	296.077					52.098		663.403				1.011.579
Udal Sistema Orokorrak eta tokikoak / SG. y SL. municipales															
A1-ALDE ZAHARRA	E.J.1.1 Oria-ertza	Beasaingo Udala	2.363			117.650		945.220	3.665	127.984					1.194.519
A1-ALDE ZAHARRA	E.J.1.2 Andra Mariko gurutzea	Beasaingo Udala	67			30.318		15.129	0	5.454					50.900
A2-ZALDIZURRETA	E.J.2.1 Espazio libreen zuzkidura	Beasaingo Udala	5.769			45.600		225.805	140.560	49.436					461.401
A3-IGARTETXE	E.J.3.1 Bista Alai-Sagastiguti	Beasaingo Udala	3.775	99.781		254.885	646.167	167.096	36.469	171.216	222.405	175.000			1.773.018
A4-ZAZPITURRIETA	E.J.4.1 Olan	Beasaingo Udala	1.732					205.934	9.294	25.827	39.930				280.985
A5-ARANZAZU	E.J.5.1. Igogailua	Beasaingo Udala	1.198			153.806		186.063	1.152	40.923		150.000			531.944
A7-SENPERE	E.J.7.3. N-leko azpiko pasabidea	Beasaingo Udala	339		29.051	3.228	41.249			7.353					80.881
A8-URBIETA	E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza	Beasaingo Udala	8.134			551.380		906.833	70.843	183.487					1.712.543
A11-LARDI	E.J.11.1. Ekipamendua E8	Beasaingo Udala	1.264					221.289		26.555					247.844
A13-TRENBIDEAREN ZABALGUNEA	E.J.13.1. SG. Espazio libreak	Beasaingo Udala	14.303			80.000		1.061.284	314.160	174.653					1.630.097
A24-ANTZIZAR I	E.J.24.2. Kateako Ibilbidea	Beasaingo Udala	1.809			168.300		338.708	23.562	63.668	40.000	15.000			649.238
A30-ANTZIZAR II	E.J.30.1. Oinezko Bidea	Beasaingo Udala	579					261.482		31.378					292.860
A31-AGAUNTZA	E.J.31.1. Bidegurutzea GI-2120	Beasaingo Udala	1.120			126.225		175.225	5.419	36.824					343.693
A33-ZUMADI	E.J.33.3. Bidegorria	Beasaingo Udala	1.493			49.300	135.000	461.610		61.309					707.219
A39-UBIOTZ	E.J.39.1. Sistema Orokorra	Beasaingo Udala	36.130			111.078	34.234	1.435.687	156.373	85.157					1.822.529
			80.075	99.781	29.051	1.691.769	856.650	6.607.364	761.498	1.091.224	302.335	340.000			11.779.671
Udal eta GFAko SO eta TS / SG y SL municipales y de la DFG															
A21-KATEA	E.J.21.1. Aparkalekua-Bidegorria	Egiteke / Pte.	4.202			746.625		243.280	19.190	121.091					1.130.186
A33-ZUMADI	E.J.33.1. Kamioien aparkalekua	Egiteke / Pte.	4.224			276.012		175.225	5.236	54.777					511.249
			8.426			1.022.637		418.505	24.426	175.868					1.641.436
Oria gaineko oinezko zubia / Pasarela peatonal sobre el Oria															
A8-URBIETA	E.J.8.4 Oriako pasabidea	Egiteke / Pte.	90				135.000	10.000		3.692					148.692
Hondakin urak araztea / Depuración de aguas residuales															
A44-ARRIARAN	Arriarango saneamendua	GFA / DFG		0				45.000	59.690	380.000					484.690
A45-GARIN	Garingo saneamendua	GFA / DFG						239.353	15.708	334.146					589.207
A46-ASTIGARRETA	Astigarretako saneamendua	GFA / DFG						121.935		70.000					191.935
A47-ARATZ-MATXINBENTA	Aratz-Matxinbentako saneamendua	GFA / DFG		0		162.900		176.128		180.000					519.028
						162.900		582.416	75.398	964.146					1.784.860
Mugikortasuna eta beste batzu / Movilidad y otras															
A-10 ARANGOITI	E.J.10.1. Igogailua Dr. Fleming	Egiteke / Pte.	241				41.252	108.838		13.061		200.000			363.151
A15-FORU KALEA	E.J.15.1. Foru Kalea 54-70	Egiteke / Pte.	1.065			108.617		212.708		16.066		50.000			387.392
A15-FORU KALEA	E.J.15.2. Foru Kalea 30-32	Egiteke / Pte.	481				19.171	172.063	2.618	9.693		50.000			253.545
			1.787	0	0	108.617	60.423	493.610	2.618	38.819	0	300.000	0	0	1.004.087



Aurreikusitako jarduketak hainbat administrazioen eskumenekoak dira. Beasaingo Udalaren kasuan, aurreikusitako jarduketan zati bat tokiko sistemak dagokie, eta sistema horietan partikularrekin edo beste administrazio batzuekin hitzarmenak egitea aurreikusten da, zehaztu gabe egon arren.

Katean eta Zumadin aurreikusitako urbanizazio-jarduketak dira, eta tokiko zuzkidurak handitzeaz gain, Oria eta Eztanda (Katea) korridoreetako bizikleta-bideek bat egitea ebatzen dute, garraio-azpiegiturarako zuzkidura hobetuz, Foru Aldundiaren eskumenekoak baitira. Beasaingo Udalaren parte-hartzea % 50ekoa izango dela pentsatu da, inbertsioetan izango duen eragina aztertzeko.

Baita ere Garin eta Aratz-Matxinbentako auzoen saneamendua Beasaingo Udalaren parte-hartzea % 50ekoa izango dela aurreikusi da.

Irisgarritasuna hobetzeko aurreikusitako jarduketan artean, Beasaingo Udalaren parte-hartzea guztizkoaren % 60koa izatea aurreikusi da.

Irizpide horien arabera, Beasaingo Udalari dagozkion inbertsioak 13.905.651 eurokoak dira guztira. Proposamenen garapen-mailaren eta aztertutako eremuen ezaugarri fisikoaren eta dimentsioen arabera kalkulaturako zifrak dira.

3.2. HAPOren iraunkortasun ekonomikoa.

3.2.1. Egin beharreko inbertsioen izaera publikoa edo pribatua.

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginak eta Premiazko Neurri buruzko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikulua plangintza orokorraren berezko antolamendu- eta egikaritze-aurreikuspenak osatzea eskatzen dute, proposamenen iraunkortasun ekonomikoen analisiarekin batera, eta, bereziki, honako hauei lotuta: beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak eragindako herri-ogasunetan jarduketaren inaktuaren ponderazioa, beharrezko azpiegiturak abian jartzeak eta behar bezalako prestazioak emateak eragindakoa.

Atal honek aukera ematen du plan-proposamen nagusi bakoitzaren inbertsioaren kostua ebaluatzeko, bideragarritasuna zehazteko helburuarekin. Inbertsio hori ez da soilik udalaren erantzukizun publikoaren pean egingo, baizik eta lurralde-interakzioaren eta eskumenak

Las actuaciones previstas son competencia de diferentes administraciones. En el caso del Ayuntamiento de Beasain una parte de las actuaciones previstas corresponden a sistemas locales donde se prevé que se efectúen mediante convenios, aún sin precisar, con particulares u otras administraciones.

Se trata de las actuaciones de urbanización previstas en Katea y Zumadi, que además de aumentar las dotaciones locales resuelven la unión de las vías ciclistas de los corredores del Oria y del Eztanda (Katea) mejoran la dotación destinada a la infraestructura de transportes, que son competencia de la Diputación Foral. Se ha supuesto que la participación del Ayuntamiento de Beasain sea del 50% a los efectos de analizar el impacto en sus inversiones.

Se prevé también que sea del 50% la participación del Ayuntamiento de Beasain en el saneamiento de los barrios de Garin y Aratz-Matxinbenta.

De las actuaciones previstas para mejorar la accesibilidad, se ha estimado que la participación del Ayuntamiento de Beasain sea del 60% del total.

De acuerdo a estos criterios, las inversiones que corresponden al Ayuntamiento de Beasain, ascienden a un montante total de 13.905.651 euros. Su determinación responde a cifras estimativas en atención al grado de desarrollo de las propuestas y a las características físicas y dimensiones de los ámbitos analizados.

3.2. La sostenibilidad económica del PGOU.

3.2.1. Carácter público o privado de las inversiones a realizar.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 y el artículo 31.1.f del D105/2008 de Medidas Urgentes, requiere complementar las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, asociada a, en particular, la ponderación del "impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Este apartado permite evaluar el costo de la inversión de cada una de las principales propuestas de plan con el objetivo de determinar su viabilidad, inversión que recaerá bajo la responsabilidad pública no exclusivamente municipal, sino que como



banatzeko elementu juridiko-politikoaren ondorioz, Beasaingo udal-mugarteari dagokion koordinazio-elementu bat eskaini nahi da, interes eta eskumen publikoaren bat-egite horri buruzkoa.

Azpiegitura handiekin zerikusia duten jarduera batzuek, nabarmen gainditzeko Beasaingo Udaren aurrekontu- eta eskumen-ahalmena. Hori dela eta, planak udalari berari, Gipuzkoako Foru Aldundiari, Eusko Jaurlaritzari, Estatuari edo beste edozein erakunde publikori dagozkien administrazio-mailetakoko eskumen-koordinazioaren isla izan behar du, eta, gainera, behar besteko malgutasunez formulatu behar du, lehiatzen diren administrazioek unean-unean izan dezaketenean inbertsio-gaitasunera azkar egokitzen dela ziurtatzeko, legez planifikatu daitekeen baina ekonomikoki zaila eta zalantzarazkoa den egoera baten barruan, aurreikusitako ezin denean.

Beasaingo HAPOk kontuan hartu diren Hirigintzako Esku-hartze Eremuetarako dakartzen inbertsio guztiak pribatuak dira, haien bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioa eremu horretan bertan justifikatzen baita eta horrela azaldu da. Hori gorabehera, egikaritzeko ekimena publikoa edo pribatua izan daiteke.

Bizitegi-jarduerak dira, etxebizitza librekoak edo babestuek, edo jarduera ekonomikoetarako direnak, eta horien bideragarritasuna eremuaren berezko urbanizazio-gastuen arabera da – Hari atxikitako sistema orokorrak barne –, eraikuntzaren ezarpenaren arabera, tokiko sistemen arabera eta higiezin-produktuaren salmentaren arabera.

Gainerako jarduerak 3.1.3 atalean zerrendatutakoak dira, eta, oro har, publikoak dira.

Sistema orokorrak ezartzean datza, kasu batzuetan baita tokikoak ere, hirigintzako esku-hartze eremuei atxikitakoak alde batera utzita, daudenak mantentzean eta ondoriozko zerbitzuak abian jartzean.

Hona hemen Planean jasotako 3.1.3 atalean jasotako jarduketako laburpen bat, edo garrantzi handiko azpiegitura- eta zuzkidura-esku-hartzeak, eta horiek udal-ekimen publikoari atxikitzea:

consecuencia de la interacción territorial y de los elementos jurídico-políticos de distribución de competencias, se trata de ofrecer un elemento de coordinación, referida al término municipal de Beasain, de esa confluencia de intereses y competencias públicas.

Algunas actuaciones relacionadas con grandes infraestructuras, superan ampliamente la capacidad presupuestaria y competencial del Ayuntamiento de Beasain. Este hecho obliga, a que el Plan sea reflejo de la coordinación competencial en los niveles administrativos correspondientes al propio Ayuntamiento, a la Diputación Foral de Gipuzkoa, al Gobierno Vasco, al Estado o a cualquier otro organismo público, y además se formule con la flexibilidad suficiente como para asegurar una adaptación rápida a la capacidad de inversión que en cada momento pueda corresponder a las distintas administraciones concurrentes, dentro de un escenario legalmente planificable pero económicamente difícil e incierto, cuando no imprevisible.

El conjunto de las inversiones que conlleva el PGOU de Beasain para los Ámbitos de Intervención Urbanística que se han considerado son de carácter privado, al considerarse que su viabilidad económica financiera se justifica, y así se ha expuesto, en el propio ámbito. Esto se considera sin perjuicio de que la iniciativa de su ejecución sea pública o privada.

Se trata de actuaciones residenciales, de vivienda libre o protegida, o destinadas a actividades económicas, cuya viabilidad está en función de los gastos de urbanización propios del ámbito -incluidos los sistemas generales adscritos al mismo-, la implantación de la edificación, de los sistemas locales y de la venta del producto inmobiliario.

El resto de las actuaciones son las relacionadas en el apartado 3.1.3. y tienen, por lo general, carácter público.

Se trata de la implantación de sistemas generales, en algunos casos también locales, excluidos los adscritos a los Ámbitos de Intervención Urbanística, del mantenimiento de los existentes y de la puesta en marcha de los servicios resultantes.

Un resumen de las actuaciones reflejadas en el apartado 3.1.3., o intervenciones infraestructurales y dotacionales de entidad relevante, contempladas en el Plan, y su adscripción a la iniciativa pública municipal, se reflejan a continuación:



Inbertsioak sistema orokorretan eta tokiko sistemetan hainbat esparrutan. Beasaingo Udalari dagozkionak. Kontratu-aurrekontua (€)

Alde Zaharrean, Zaldizurretan, Igartetxen, Zazpitarrietan, Azanzazun, Urbietan, Lardin, Trenbidearen Zabalgunean, Antzizar I.ean, Antzizar II.ean, Agauntzan, Zumadin eta Ubiotzen jarduketa integratuak urbanizatzea.

Katea eta Zumadiko tokiko zuzkidurak urbanizatzea.

Oria ibaiaren gaineko oinezkoentzako pasabidea.

Uholdeen aurkako defentsa CAF eta Zazpitarrietan.

Garin eta Aratz-Maxinbenta auzoen saneamendua.

Irigarritasuna hobetzeko urbanizazio-jarduketak eta beste batzuk.

Guztira.

Inversiones en Sistemas Generales y Locales en diferentes ámbitos, que corresponden al Ayuntamiento de Beasain. Presupuesto de Contrata (€)

Urbanización de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas en Alde Zaharra, Zaldizurreta, Igartetxe, Zazpitarrieta, Azanzazu, Urbietan, Lardi, Trenbidearen Zabalgunea, Antzizar I, Antzizar II, Agauntza, Zumadi y Ubiotz, Urbanización en las dotaciones locales en Katea y Zumadi.

Pasarela peatonal sobre el Oria.

Defensa contra inundaciones en CAF y Zazpitarrieta.

Saneamiento de los barrios de Garín y Aratz-Matxinbenta

Actuaciones de urbanización destinadas a la mejora de la accesibilidad y otras.

Total.

11.779.671 €

820.718 €

148.692 €

1.000.000 €

554.118 €

602.452 €

13.905.651 €

Bestalde, Beasaingo Udalari dagozkion hainbat eremutako tokiko zuzkidura publikoetan egindako inbertsioen kostua ere baloratu behar da.

Honako eremu hauetan aurreikusitako ekipamenduen eta zuzkiduren eraikuntza-kostuak dira: Trenbidearen Zabalgunea (zuzkidurazko bizitegiak), Zazpitarrietan (Olaranen ekipamenduaren birgaitzea), Urbietan (lurpeko aparkaleku baten eraikuntza), Lardin (zehaztu gabeko ekipamendurako eraikinaren birgaitzea), Kiroldegian (aurreikusitako aparkalekuaren gainean kirol-pisten eraikuntza), Antzizar I-ean (kiroldegia eraikitzea eta lehendik dagoen eraikinaren birgaitzea), Ubiotzen (lehendik dagoen eraikinaren birgaitzea) eta Indarren (Zehaztu gabeko ekipamendua).

Kostuak HAPOn aurreikusitako eraiki beharreko azaleraren arabera baloratu dira, azalera eraikiaren metro koadro, solairu eta jarduketa mota bakoitzeko zenbateko bat zenbatetsiz, proiektuengatik, obra-zuzendaritzagatik eta beste gastu batzuegatiko ordainsariak barne.

Por otro lado deben valorarse también el coste de las inversiones en dotaciones públicas locales en diferentes ámbitos, que corresponden al Ayuntamiento de Beasain.

Se trata de los costes de edificación de los equipamientos y dotaciones previstas en las áreas de Trenbidearen Zabalgunea (apartamentos dotacionales), Zazpitarrieta (Rehabilitación del equipamiento de Olaran), Urbietan (Construcción de un aparcamiento subterráneo), Lardi (Rehabilitación de edificio para equipamiento sin determinar), Kiroldegia (Construcción de pistas deportivas sobre el aparcamiento previsto), Antzizar I (Construcción de un polideportivo y rehabilitación del edificio existente), Antzizar II (Pista cubierta), Ubiotz (Rehabilitación del edificio existente) e Indar (Equipamiento sin determinar).

Los costes correspondientes se han valorado en función de la superficie a construir, prevista en el PGOU, estimando una cantidad por metro cuadrado de superficie construida, planta y tipo de actuación, incluyendo además los honorarios por proyectos, dirección de obra y otros gastos.

Beasaingo Hiria Antolatze Plan Orokorra (HAPO)

Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onepenari alegazio ondoren

egokitutako testua

EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK.

DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Texto adaptado tras las alegaciones a la
aprobación inicial.ESTUDIO DE LA VIABILIDAD
ECONÓMICO FINANCIERA.

Beasaingo Udala

Inbertsioak hainbat eremutako tokiko zuzkidura
publikoetan, Beasaingo Udalarari dagozkionak.Inversiones en dotaciones públicas locales en
diferentes ámbitos, que corresponden al
Ayuntamiento de Beasain.Kontratu-aurrekontua (€)Presupuesto de Contrata (€)

AREA	Zuzkidura / Dotación	Behe solairua / Planta baja	Goiko solairuak / Plantas altas	Sotoak / Sótanos	Beteak / Otros	Guztira / Total
A4	E.J.4.1. Olaran E8 Ekipamendua Equipamiento E8 Olaran	908 m ²	2.074 m ²	m ²	298.200 €	3.280.200 €
		1.000 €/m ²	1.000 €/m ²	€/m ²		
		908.000 €	2.074.000 €	0 €		
A8	E.J.8.3. Lurrazpiko aparkalekua Aparcamiento subterráneo	m ²	m ²	11.125 m ²	400.500 €	4.405.500 €
		€/m ²	€/m ²	360 €/m ²		
		0 €	0 €	4.005.000 €		
A10	E.J.10.1. E6 Gizarte Ekipamendua E6 Equipamiento Social	464 m ²	m ²	605 m ²	213.800 €	2.351.800 €
		2.000 €/m ²	€/m ²	2.000 €/m ²		
		928.000 €	€	1.210.000 €		
A11	E.J.11.1. Lardi E8 Ekipamendua Equipamiento E8 Lardi	774 m ²	774 m ²	m ²	154.800 €	1.702.800 €
		1.000 €/m ²	1.000 €/m ²	€/m ²		
		774.000 €	774.000 €	0 €		
A13	Zuzkidurazko bizitegiak Apartamentos dotacionales	200 m ²	4.000 m ²	2.600 m ²	505.600 €	5.561.600 €
		1.000 €/m ²	980 €/m ²	360 €/m ²		
		200.000 €	3.920.000 €	936.000 €		
A20	A.20.1. Kiroldetgia Lurrazaleko pistak Pistas en superficie	2.585 m ²	m ²	m ²	46.530 €	511.830 €
		180 €/m ²	€/m ²	€/m ²		
		465.300 €	0 €	0 €		
A20	Antzizarreko Kiroldetgia zabal. Ampliar polideportivo Antzizar	0 m ²	2.500 m ²	0 m ²	250.000 €	2.750.000 €
		1.000 €/m ²	1.000 €/m ²	360 €/m ²		
		0 €	2.500.000 €	0 €		
A24	J.I.24.1. Antzizar I. E5 Ekipamendua. Equipamiento E5 Antzizar	263 m ²	263 m ²	263 m ²	62.068 €	682.748 €
		1.000 €/m ²	1.000 €/m ²	360 €/m ²		
		263.000 €	263.000 €	94.680 €		
A30	E.J.30.2. Pista estalia. Antzizar II Pista cubierta en Antzizar II	1.967 m ²	200 m ²	m ²	117.950 €	1.297.450 €
		500 €/m ²	980 €/m ²	€/m ²		
		983.500 €	196.000 €	0 €		
A39	Ubiotz E8 Ekipamendua Equipamiento E8	98 m ²	422 m ²	m ²	51.156 €	562.716 €
		1.000 €/m ²	980 €/m ²	€/m ²		
		98.000 €	413.560 €	0 €		
Guztira / Total						23.106.644 €

Bi kontzeptu horien baturak, sistema orokor eta lokaletako urbanizazio-gastuek eta Beasaingo Udalarari dagozkion zuzkiduren eraikuntza-gastuek, guztira 37.012.295 euroko zenbatekoa emango lukete, HAPOn aurreikusitako jarduketan ondorioz.

Bestalde, HAPOn antolamendutik eratorritako hainbat kontzepturengatik udal-ogasuneko diru-sarrerak handitzeak aurreikusitako inbertsioen guztizko zenbatekoa arinduko luke.

Hizpide ditugun diru-sarrera erantsiak honako hauek izango lirateke:

La suma de ambos conceptos, gastos de urbanización en sistemas generales y locales y gastos de edificación de las dotaciones correspondientes al Ayuntamiento de Beasain darían una cifra total de 37.012.295 euros, derivada de las actuaciones previstas en el PGOU.

Por otro lado, el aumento de los ingresos en la hacienda municipal por diversos conceptos derivados también de la ordenación del PGOU, vendrían a aliviar el montante total de las inversiones previstas.

Los ingresos añadidos a los que nos referimos, vendrían a ser los siguientes:

Hirigintza-lizentziak	Licencias urbanísticas	8.908.033 €
Hirigintza eraikigarritasunaren %15	15% edificabilidad urbanística sin gastos de	
urbanizazio-gastu gabe.	urbanización.	8.624.261 €
Zuzkidura publikoak konpentsatzeko	Compensaciones por dotaciones públicas	141.850 €
Beste diru-sarrerak	Otros ingresos.	63.587 €
Guztira.	Total.	17.737.731 €

Hau da, HAPOn aurreikusitako jarduketei dagozkien diru-sarreraren eta gastuen arteko aldea edo inpaktua 19.274.564 eurotan ebaluatu ahal izango genuke, azaldu diren irizpideen arabera.

Aurreikusitako jarduerak gauzatzeko epea, 2025-2035 aldia, suposatzen den hamar urteko epe baterako inbertsioen kapitulua, HAPO onartzeko eta GAOn argitaratzeko administrazio-prozedura amaitzeko 2023 ekitaldia kontuan hartuta, honako hau da: 1.927.456 €/urte.

3.2.2. Udalaren aurrekontu-bideragarritasuna.

Helburua da udal-diruzaintzaren inbertsio-ereduaren jarraipena bermatzea, 2023-2035 aldirako adierazten diren hirigintza-helburuak lortzeko, Plan Orokorren eta haren berrikuspenarekin gainjarritako jarduketaren indarraldirako gutxi gorabeherako epea.

Horretarako, 2007ko Arau Subsidiarioen egikaritze-aldi desberdinetako esku-hartze mailaren azterketa konparatibo batetik abiatzen da, modu prospektiboan balioko duen oinarritzko erreferentzia-maila bat ezartzeko, udalaren aurrekontu-bideragarritasunaren oinarriak finkatzeko.

3.2.3. Sarrerak eta gastuak.

Toki-administrazioaren diru-sarreraren atalak kapitulu hauek ditu:

Sarrera arruntak

- I. Kapituluua. Zuzeneko zergak.
- II. Kapituluua. Zeharkako zergak.
- III. Kapituluua. Tasak.
- IV. Kapituluua. Transferentzia arruntak.
- V. Kapituluua. Ondare-sarrerak.

Kapital-sarrerak.

- VI. Kapituluua. Inbertsioak besterentzea.
- VII. Kapituluua. Kapital-transferentziak.
- VIII. Kapituluua. Aktibo finantzarioak.
- IX. Kapituluua. Pasibo finantzarioak.

Toki-administrazioaren gastuen atalak kapitulu hauek ditu:

Gastu arrunta.

- I. Kapituluua. Langileei ordaintzea.
- II. Kapituluua. Ondasunak eta zerbitzuak erostea.

Es decir, el impacto o la diferencia entre ingresos y gastos correspondientes a las actuaciones previstas en el PGOU, lo podríamos evaluar, de acuerdo a los criterios que se han explicado, en 19.274.564 euros.

El capítulo de inversiones para un período de diez años que se supone el plazo para ejecutar las actuaciones previstas, período 2025-2035, considerando el ejercicio 2023 para la finalización del procedimiento administrativo para la aprobación del PGOU y su publicación en el BOG, es de 1.927.456 €/año:

3.2.2. Viabilidad presupuestaria municipal.

Se trata de garantizar la continuidad del modelo inversor de la tesorería municipal para la consecución de los objetivos urbanísticos que se indican para el período 2023-2035 plazo orientativo de vigencia del Plan General y de las actuaciones solapadas con su revisión.

Para ello se parte, de un análisis comparativo del nivel de intervención en diferentes períodos de ejecución de las NN.SS. de 2007, de modo que se establezca un nivel de referencia básico que sirva en forma prospectiva, para asentar las bases de la viabilidad presupuestaria municipal.

3.2.3. Ingresos y gastos.

El apartado de ingresos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos: Ingresos corrientes

- CAPITULO I Impuestos Directos.
- CAPITULO II Impuestos Indirectos.
- CAPITULO III Tasas.
- CAPITULO IV Transferencias corrientes.
- CAPITULO V Ingresos patrimoniales

Ingresos de capital.

- CAPITULO VI Enajenación de Inversiones.
- CAPITULO VII Transferencias de capital.
- CAPITULO VIII Activos financieros.
- CAPITULO IX Pasivos financieros.

El apartado de gastos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos: Gasto corriente.

- CAPITULO I Remuneración al personal.
- CAPITULO II Compra de Bienes y Servicios.



- III. Kapituluak Interesak.
- IV. Kapituluak Transferentzia arruntak.
- V. Kapituluak Erantsitako kredituak.

Kapital-gastua.

- VI. Kapituluak Erantsitako inbertsioak - Kredituak.
- VII. Kapituluak Kapital-transferentziak.
- VIII. Kapituluak Aktibo finantzarioak.
- IX. Kapituluak Pasibo finantzarioak.

Sarrera KORRIENTEAREN eta GASTU KORRIENTEAREN arteko aldeak INBERTSIOEN kapituluari esleitzen zaion aurrekontu-marjina dakar.

Hori gorantz zuzendu da diru-sarreraren VII kapituluaren arabera, hau da, diru-laguntzen arabera edo diru-sarreraren IX kapituluaren arabera, hau da, maileguen arabera.

3.2.4. Udalen inbertsioak 2012-2021 aldirian.

Emandako datuen arabera, Beasaingo Udalak erreferentziako 10 urteko aldirian (2012-2021), HAPOrako zenbatetsitakoaren erreferentzia gisa balio dezakeena, honako ekitaldi hauek xedatu ditu Inbertsioen kapituluak:

- CAPITULO III Intereses.
- CAPITULO IV Transferencias corrientes.
- CAPITULO V Créditos incorporados.

Gasto de capital.

- CAPITULO VI Inversiones-Créditos incorporados.
- CAPITULO VII Transferencias de capital.
- CAPITULO VIII Activos financieros.
- CAPITULO IX Pasivos financieros.

La diferencia entre el INGRESO CORRIENTE y el GASTO CORRIENTE, supone el margen presupuestario que se adjudica al capítulo de INVERSIONES.

Ello ha venido corregido al alza según el capítulo VII de ingresos, esto es, subvenciones o el capítulo IX de ingresos, es decir, préstamos, según los casos.

3.2.4. Inversiones municipales en el período 2012-2021.

De acuerdo a los datos suministrados, el Ayuntamiento de Beasain ha dispuesto en el periodo de 10 años de referencia, (2012-2021), que puede servir de referencia al estimado para el PGOU, los siguientes ejercicios en el capítulo de Inversiones:

Urtea	Deskribapena	Kapitulua	Hasierako aurrekontua	Behin betiko aurrekontua	Onart. / Oblig.
2.012	Inbertsioak	6	1.475.715	2.932.694	1.427.754
2.013	Inbertsioak	6	1.927.595	3.862.631	2.251.386
2.014	Inbertsioak	6	2.523.775	4.904.435	2.759.872
2.015	Inbertsioak	6	2.764.357	4.874.728	2.441.343
2.016	Inbertsioak	6	1.536.202	4.556.363	2.119.535
2.017	Inbertsioak	6	2.320.084	4.085.087	1.951.269
2.018	Inbertsioak	6	2.514.134	4.696.599	2.041.346
2.019	Inbertsioak	6	1.779.577	4.431.993	3.023.971
2.020	Inbertsioak	6	1.187.832	4.275.981	804.670
2.021	Inbertsioak	6	2.762.829	5.446.434	2.733.973
2.022	Inbertsioak	6		6.952.019	2.733.973
2.023	Inbertsioak	6		9.581.998	2.781.643
2.024	Inbertsioak	6		2.206.922	3.123.256
Guztira 10/13 urte / Total 10/13 años			20.792.098	62.807.884	30.193.990
Urteko / Media anual			2.079.210	4.831.376	2.322.614,59

Inbertsioen kapituluaren urteko batez besteko hasierako aurreikuspena 2.079.210 €/ urtekoa izan da, eta plan honen agertokian udalek inbertitzeko duten ahalmenari buruzko erreferentzia izango da.

Eta, urtero, Beasaingo Udalak egindako inbertsioa urtean, batez beste, 4.831.376 €-koa da.

La previsión inicial media anual del capítulo de inversiones es, por tanto de: 2.079.210 €/año, que supondrá un referente a la capacidad inversora municipal en el escenario de este Plan.

Y, anualmente, la inversión efectivamente ejecutada por el Ayuntamiento de Beasain alcanza una media de 4.831.376 €/año.

3.2.5. Udal-administrazioaren ahalmen ekonomikoa eta ondorioa.

Aurreko taulatik ikusten dugu udal aurreikuspenek behera egin dutela 2019ko eta 2020ko ekitaldietan eta gehikuntza nabarmen bat 2022 eta 2023 urteetan. Datuak udal-iturrietatik datoz.

Amaitzeko, adierazi behar da HAPO honetan aurreikusitako jarduerak, udal-eskumenei dagozkienak eta urtean 1.927.456 euro direnak, Beasaingo Udalaren inbertsio-ahalmenaren barruan daudela, inbertsioen kapitulan hasierako aurreikuspenen % 93-ra eta benetan gauzatutako urteko batez besteko inbertsioaren %40-ra iristen baitira.

Kopuru horiek gutxieneko edo oinarritzko proposamenak dira, eta, beraz, inbertsioa handitu ahal izango da, udalaren aurrekontu-xedapenaren eta arduradunen kudeaketaren arabera.

3.3. Ekoizpen-erabileretarako lurzoruen azaleran izango duen eragina, okupatutako lurzorua kendu ondoren.

HAPOren memoriaren 4.2.1 eta 4.2.2 ataletan ezarritakoaren arabera, HAPOn hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruak 1.867.056 m²-ko azalera hartzen du, eta horrela sailkatua 1.972.411 m²-koa da 2007ko Arau Subsidiarioetan. Oro har, azalera hori 105.355 m²-tan murriztu da, eta kopuru hori, hiri-erabileretarako lurzoruen okupazioa murrizteak edo handitzeak lurzoruen ekoizpen-baliabideak kentzea eragin dezakeen edozein inpaktu aztertzeke adierazgarritasun gutxi da.

Hala ere, kontuan hartu behar da hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien (okupatutako lurzorua) azaleraren aldaketa lurzoruen desklasifikazio eta birsailkapenengatik gertatzen dela, HAPOren memorian azaldutako irizpideetan oinarrituta; beraz, pentsa daiteke okupatu gabeko lurzoruak ekoizpen-erabileretan sartzen direla.

Nolanahi ere, hasieran eskuragarri zeuden lurzoruen hazkundeak konfinatzeko irizpidearen ondorioz izandako murrizketa orokorra, ez da esanguratsua inpaktu positibo gisa ebaluatzeko.

3.2.5. Capacidad económica de la administración municipal y conclusión.

Del cuadro anterior vemos que se produce un descenso de las previsiones municipales en los ejercicios 2019 y 2020 y un fuerte aumento en los años 2022 y 2023.

Los datos proceden de fuentes municipales.

Finalmente, las actuaciones previstas en este PGOU, que corresponden a las competencias municipales y que suponen 1.927.456 euros/año, se sitúan dentro de la capacidad inversora del Ayuntamiento de Beasain al llegar a aproximadamente al 93% de sus previsiones iniciales en el capítulo de inversiones y al 40% de la inversión media anual efectivamente ejecutada.

Estas cifras tienen el carácter de propuestas mínimas o básicas, por lo que la inversión podrá ser ampliada en función de la disposición presupuestaria municipal y de la gestión de sus responsables.

3.3. Impacto en la superficie y adecuación del suelo destinado a usos productivos una vez deducido el suelo ocupado.

De conformidad con lo establecido en los apartados 4.2.1 y 4.2.2 de la memoria del PGOU, el suelo clasificado como urbano y urbanizable en el PGOU representa una superficie de 1.867.056 m², frente a los 1.972.411 m² clasificados como tal en las NN.SS. de 2007. Globalmente esta superficie ha disminuido en 105.355 m², cifra de por sí poco representativa para analizar cualquier impacto en el hecho de que la reducción o ampliación de ocupación de suelo para usos de carácter urbano pueda restar recursos productivos del suelo.

Sin embargo debe tenerse en cuenta que la variación de la superficie de los suelos urbanos y urbanizables (suelo ocupado) se debe a desclasificaciones y reclasificaciones de suelos, en base a los criterios ya expuestos en la memoria del PGOU, por lo que cabe suponer que los suelos “desocupados” se incorporan a los usos productivos.

En cualquier caso la disminución general producida, consecuente con el criterio de confinar los crecimientos a los suelos inicialmente disponibles, no es significativa para evaluarlo como impacto positivo.

4. ANTOLATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA.

4.1. Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak. Intzidentzia.

2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak birdoikuntza handia ekarri du jabetza-eskubidearen eta lurren balorazio-irizpideen zehaztapenean.

Horri dagokionez, aztertutako jarduketa guztietan, lursailak landa-lurzoruaren egoeran daude (hiri-lurzoru finkatugabea); izan ere, aurrerago ikusiko denez, urbanizazioa prekariora da, urbanizazio-kostuek tamaina handia hartzen dute eta/edo, kasu gehienetan, aurreikusitako jarduketek aintzat hartutako eremua erabat berritzea eskatzen dute.

Proposatutako azterketari ekiteko, proiektatutako eraikigarritasun fisikoa lurren balorazioaren erreferente ekonomiko nagusizat hartzen da.

Bigarrenik, proiektatutako eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko egin beharreko gastuen edo ordainketen zenbatekoa aztertzen da.

Alde horrek lurzoru urbanizatuaren balioa ematen du, proiektatutako eraikigarritasun osoa gauzatu eta esleitu ondoren.

4.2. Hirigintza-garapen finkatuak.

Oro har, kontuan izan behar da aurreko plangintzaren esparruan planteatutako hirigintza-garapenak finkatzeak, horiek aldatzeko eta garatzeko sustatutako espedienteak barne, horietan jasotako azterlan eta ebaluazio ekonomikoak baliozkotzea dakarrela, orain interesatzen zaigunari dagokionez.

4.3. Aztertu beharreko lurralde-eremuak.

Egiten den azterketa ekonomikoak eragina du Plan Orokor honen esparruan eta indarreko hirigintza-legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa) horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, autonomiaz gara daitezkeen unitateen bidez egikaritzeko behar diren baldintzak biltzen dituzten lurralde-eremuetan, jarduketa integratuak edo zuzkidurakoak izan.

Azterketa jarduera-mota horren xede diren edo izan daitezkeen lurralde-eremuekin lotzen da, eta honako hauek bereizten dira:

4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

4.1. Las situaciones de suelo rural y urbanizado. Su incidencia

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 ha supuesto un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos.

A ese respecto, en todas las actuaciones analiza-das, los terrenos se encuentran en la situación de suelo rural (suelo urbano no consolidado) ya que, como se verá más adelante, la urbanización es precaria, los costes de urbanización alcanzan una dimensión considerable y/o en la mayoría de los casos las actuaciones previstas requieren la total renovación del ámbito considerado.

El análisis propuesto se acomete a partir de la consideración de la edificabilidad física proyectada como referente económico principal de la valoración de los terrenos.

En segundo lugar, se analiza el montante de gastos o importe de pagos a efectuar para la materialización de la edificabilidad física proyectada.

La diferencia da un valor del suelo urbanizado una vez que se ha materializado y adjudicada la totalidad de la edificabilidad proyectada.

4.2. Los desarrollos urbanísticos consolidados.

Con carácter general, se ha de tener en cuenta que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del planeamiento anterior incluidos los expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, conlleva la convalidación, en lo que ahora interesa, de los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

4.3. Los ámbitos territoriales objeto de análisis.

El análisis económico que se realiza incide en ámbitos territoriales que, en el marco de este Plan General y de conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), reúnen, en principio, las condiciones necesarias para su ejecución mediante unidades que puedan desarrollarse autónomamente, sean actuaciones integradas o de dotación.

El análisis se asocia a ámbitos territoriales que son o pudieran ser objeto de ese tipo de actuación, diferenciándose:

- Alde batetik, HAPOn bertan mugatutako jarduketa integratuko eremuak.
Berariaz mugatutako esparruak dira, bai 2007ko Arau Subsidiarioen esparruan, hura aldatzeko eta garatzeko espedienteak barne, onartuak edo izapidetzen ari direnak, orain finkatuko direnak Plan Orokor honetan.

Alde batera utzi dira egikaritzen ari diren eremuak edo behin betiko onartutako garapen-programazioa eta/edo -plangintza, lizentzia edo hirigintza-hitzarmena dutenak, baldin eta haien bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa egiaztatu bada.
2.2. atalean adierazitako jarduketa integratuetatik, bideragarritasun ekonomikoa aztertu zaien jarduketa integratuen eremuen zerrenda honako hau da:

- Por un lado, los ámbitos de actuación integrada delimitados en el propio PGOU. Se trata de ámbitos expresamente delimitados bien en el marco de las NN.SS. de 2007, incluidos expedientes de modificación y desarrollo del mismo, aprobados o en tramitación, que ahora se consolidan en este mismo Plan General. Se han obviado aquellos ámbitos que se encuentran en ejecución o que disponen de programación y/o planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, o licencia, o convenio urbanístico, donde su viabilidad técnica y económica ya ha sido comprobada. De las actuaciones integradas indicadas en el apartado 2.2. la relación de los ámbitos de actuaciones integradas cuya viabilidad económica ha sido analizada es:

EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m²)
A3-IGARTETXE	J.I.3.1. Bista-Alaiko esp.	PRIBATUA	1.239
A6-CAF	J.I.6.1 Lazkaibar	PRIBATUA	7.975
A10-ARANGOITI	J.I.10.1 Aranalde	PRIBATUA	1.785
A11-LARDI	J.I.11.1 Erauskin	PRIBATUA	947
A13-TRENBIDEAREN ZABALGUNEAK	J.I.13.1 Trenbidearen zabalgunea	PUBLIKOA	67.613
A24-ANTZIZAR I	J.I.24.1. Antzizar	PUBLIKOA	12.816
A43-GUDUGARRETA	J.I.43.1. Orokorrean	PRIBATUA	2.095
A46-ASTIGARRETA	J.I.46.1 (P.46.1.) Astigarreta	PRIBATUA	2.666
A47-ARATZ-MATXINB.	J.I.47.1.(P.47.1) Aratz-Matxinbenta	PRIBATUA	2.288
A48-ITTOLA II	J.I.48.1. Ittola II	PRIBATUA	23.198
S1-UGARTEMENDI	J.I.S1. Orokorrean	PRIBATUA	12.689

Katea (A21), Eztanda (A22), Errekarte (A32), Fleming doktorea (A34), Ihurre (A38), Arriaran (A44), Garin (A45) eta Iturralde Txiki (A50) eremuetan aurreikusitako jarduketa integratuak alde batera utzi dira, garatzen ari direlako edo aurreko plangintzan aurreikusitako bideragarritasuna baliozkotzen dutelako.

- Bestetik, zuzkidura-jarduketak, non, urbanizazioa eta hirigintza-ereldaketa direla eta, haien bideragarritasun tekniko eta ekonomikoa susma daitekeen.
Eremu horiek, gerta daitezkeen beste batzuk alde batera utzi gabe, Plan Orokorrean planoetan mugatuta daude.
2.2 atalean adierazitako zuzkidura-jarduketetatik, hauek dira bideragarritasuna aztertze adierazitako ezaugarriak betetzen dituztenak:

Se han obviado las actuaciones integradas previstas en las áreas de Katea (A21), Eztanda (A22), Errekarte (A32), Dr. Fleming (A34), Ihurre (A38), Arriaran (A44), Garin (A45) e Iturralde Txiki (A50), por encontrarse en desarrollo o convalidar la viabilidad prevista en el planeamiento anterior.

- Por otro, actuaciones de dotación donde, por su urbanización y transformación urbanística respecto a su situación actual, se puede sospechar de su viabilidad técnica y económica. Se trata de ámbitos que sin perjuicio de otros que puedan darse, se encuentran delimitados en los planos del Plan General. De las actuaciones de dotación indicadas en el apartado 2.2., aquellas que reúnen las características expresadas como para analizar su viabilidad son las siguientes:



EREMUA / ÁMBITO	Izena / Denominación	Ekimena Iniciativa	Azalera Sup (m ²)
A1-ALDE ZAHARRA	Z.1.18. Nagusia 14	PRIBATUA	300
A43-GUDUGARRETA	Z.43.4. Gudugarreta 7	PRIBATUA	1.684
A43-GUDUGARRETA	Z.43.5. Gudugarreta 6	PRIBATUA	1.070
A44-ARRIARAN	Z.44.1. Arriaran 12-15	PRIBATUA	971
A45-GARIN	Z.45.3. Garin Au 5	PRIBATUA	686
A45-GARIN	Z.45.5. Garin Au 7	PRIBATUA	666
A45-GARIN	Z.45.9. Garin Au 10	PRIBATUA	627
A45-GARIN	Z.45.10. Garin Au 923	PRIBATUA	474
A45-GARIN	Z.45.11. Garin Au 13X	PRIBATUA	646

Aurreko plangintzan aurreikusitako jarduketak alde batera utzi dira, A1 eremuko Nagusia, 14ren kasuan izan ezik, eraikigarritasuna nabarmen aldatu baita 2007-ko Arau Subsidiarioekin alderatuta.

HAPOren proposamen berrien kasuan, jarduera adierazgarrienak bakarrik aztertu dira.

4.4. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketarako kontuan hartutako eraikigarritasuna.

Horri dagokionez erabilitako eraikigarritasuna Plan Orokorrean planteatutako antolamenduak eremu bakoitzari esleitzen dion eraikigarritasun fisikoa da.

Sestra azpian, partzela pribatuan aparkatzeko zuzkidura-estandarrak betetzen dituen gutxieneko eraikigarritasuna baino ez da kontuan hartu, Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikulua, eta etxebizitza-erabilerari lotutako beste eranskin batzuei (trastelekuak) buruzkoa. Horretarako, etxebizitza bakoitzeko eraikitako 40 m²-ko azalera hartu da kontuan.

Bestalde, aztertutako jarduketa guztietan kontuan hartu da sustatzaileari dagokiola Plan Orokorrean aurreikusitako eraikigarritasunaren % 85, kasu honetan fisikoa, baita aurreikusitako udal-ekimeneko jarduketetan ere, hori gauzatzeko udal-ondarekoak ez diren lurak okupatu beharko direlakoan.

Etxebizitza babestua sustatzera bideratutako jarduketetan kasuan, etxebizitza bakoitzari garaje eta eranskin atxiki bakarria (trastelekua) esleitzeko irizpidea hartu da. Gainerakoa, eskatutako zuzkidura-estandarrari dagokion azalera osatu arte, sustapen librerako erabil daiteke.

4.5. Eremu bakoitzerako lortutako balioak zehaztea.

Oro har, egindako azterketaren ondoriozko balioa eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balioaren parekoa izango litzateke, Lurzoruaren

Se han obviado las actuaciones previstas en planeamiento anterior salvo en el caso de Nagusia, 14, del área A1, por modificarse considerablemente su edificabilidad con respecto a las NN.SS.(2007).

En el caso de las propuestas nuevas del PGOU, se han analizado únicamente las actuaciones más representativas.

4.4. La edificabilidad considerada a los efectos del análisis de viabilidad económica.

La edificabilidad utilizada a este respecto es la edificabilidad física que la ordenación planteada en el Plan General atribuye a cada ámbito.

Bajo rasante, únicamente se ha considerado la mínima edificabilidad que cumple con los estándares dotacionales destinado a aparcamiento en parcela privada, de acuerdo al art. 6 del D123/2012 de 3 de julio, y a otros anejos (trasteros) vinculados al uso de vivienda. A tal efecto se ha considerado una superficie de 40 m² construidos por vivienda.

Por otro lado, en todas las actuaciones analizadas se ha tenido en cuenta que corresponde al promotor el 85% de la edificabilidad prevista en el Plan General, en este caso la física, incluso en las actuaciones de iniciativa municipal previstas, en previsión de que para su materialización pueda ser necesario ocupar terrenos ajenos a los del patrimonio municipal.

En los casos de actuaciones destinadas a la promoción de vivienda protegida, se ha adoptado el criterio de adjudicar un único garaje y anejo vinculado (trastero) a cada vivienda. Siendo posible destinar el resto, hasta completar la superficie correspondiente al estándar dotacional requerido, a promoción libre.

4.5. La determinación de los valores obtenidos para cada ámbito.

De forma general, el valor resultante del análisis efectuado sería equiparable al valor del suelo urbanizado no edificado, de acuerdo con los

Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 22. artikulua.

Horren emaitzak, positiboa edo negatiboa, dagokion eremuaren bideragarritasun ekonomikoa zehazten du.

Emaitza hori lortzeko, eraikuntza gauzatzeko egin beharreko gastuen edo ordainketen zenbatekoak hartu dira kontuan, bai eta salmentatik datozen diru-sarrerak edo kobrantzak ere.

Salmenta-balioak koefiziente baten bidez haztatu dira. Koefiziente hori, azterketa honen ondorioetarako, 1,25ekoa da babes-erregimen bati atxikitako etxebizitzetarako soilik diren sustapenetan, eta 1,37koa gainerako kasuetan.

Hala ere, kontzeptu horri dagokion zenbatekoa honako atal hauetan banakatuta dago:

- Sustapenaren onura industrial.
- Esku hartzen duten teknikarien ordainsariak.
- Udal-lizentziak eta -tasak.
- Notarioria, finantzaketa eta beste gastu batzuk.

Urbanizazio-gastuak ere kontuan hartu dira, dokumentu honen 4.6 atalean kalkulaturakoaren arabera, ordainketen kontzeptuan.

Azterketa honen ondorioetarako, azalera eraikierren eta azalera erabilgarriaren arteko ratioak hartu dira kontuan, eta salmenten atala azken kontzeptu horri dagokio beti. Horrela izango dugu:

- Garaje babestuaren batez besteko azalera erabilgarria: 12,50 m²/plaza eta etxebizitza.
- Etxebizitza babestuaren eranskinen batez besteko azalera erabilgarria: 11 m²/etxeb.
- Etxebizitzako erlazio eraikia/erabilg.: 1,30.
- Ekipamendu pribatuko lokalen erlazioa eraikia/erabilgarria: 1,10.

Hasiera batean, ez da aintzat hartu erabileren haztapena, bi arrazoiengatik:

- Erabileren haztapena beharrezkoa den sustapen mistorik ez egotea.
- Atal honetan ez dira aipatzen lurzoruen eragin-balio orokorrak, dagokion eraikigarritasuna aplikatu ondoren baizik.

critérios que pudieran desprenderse de la utilización del art. 22 del RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Su resultado, positivo o negativo, determina la viabilidad económica del ámbito que se trate.

Para la obtención de este resultado, se han considerado los importes de los gastos o “pagos a efectuar” para materializar la edificación y los ingresos o “cobros” provenientes de su venta.

Los valores de venta se han ponderado mediante un coeficiente que, a los efectos de este análisis, es de 1,25 en los casos de promociones destinadas exclusivamente a viviendas sometidas a un régimen de protección y 1,37 en el resto de los casos.

Sin embargo el montante correspondiente a este concepto se presenta desglosado en los siguientes apartados:

- Beneficio industrial de la promoción.
- Honorarios de los técnicos intervinientes.
- Licencias y tasas municipales.
- Notaría, financiación y otros gastos.

Se han considerado también los gastos de urbanización, según lo calculado en el apartado 4.6 de este documento, en el concepto de pagos.

A los efectos de este análisis, se han considerado unos ratios entre la superficie construida y la superficie útil, refiriendo siempre el apartado de ventas a este último concepto. Así tendremos:

- Superficie útil media de garaje protegido: 12,50 m²/plaza y vivienda.
- Superficie útil media de anejos a vivienda protegida: 11 m²/vivienda.
- Relación construido/útil en vivienda: 1,30.
- Relación construido/útil en locales de equipamiento privado: 1,10.

Inicialmente no se ha considerado la ponderación de usos por dos motivos:

- Inexistencia de promociones mixtas donde la ponderación de usos sea necesaria.
- No referirse este apartado a valores generales de repercusión del suelo, sino una vez aplicada la edificabilidad correspondiente.

Gainera, jarduketa jakin baten bideragarritasun ekonomikoaren zenbatespena eta lurzorua ere egoeraren arabera balorazioa bi kontzeptu desberdin dira, antzeko kalkulu-metodoak erabili arren.

Hala ere, dokumentu honen 5 atalean haztapen-irizpide batzuk ezartzen dira, bai eta haztapen-koefiziente batzuk eta horiek berrikusteko modua ere, garapen-plangintzan ezartzeko, hala badagokio.

4.6. Urbanizazio-gastuak.

Azterlan ekonomiko honen ondorioetarako, eta ezinbestean kokatu behar den lege-esparruaren barruan, aztertutako lurralde-eremuetan kontuan hartu beharreko urbanizazio-kargak identifikatzea eta zehaztea, besteak beste, honako irizpide hauen arabera da:

A. Aztergai diren lurralde-eremuetako urbanizazio-obrak.

Kontzeptualki, aztertutako lurralde-eremu bakoitza behar bezala eta osorik urbanizatzeko behar diren obra guztiak biltzen ditu, eta eremu bakoitzaren tokiko zuzkidurei lotutakoak zein, hala badagokio eta dagozkion salbuespenei kalterik egin gabe, sistema orokorreki lotutakoak hartzen ditu barnean, eremu horiek igaro eta horien barruan kokatzen diren heinean.

Honako atal hauei dagozkien:

- Lur-mugimenduak, lur-berdinketak, indusketak eta hondakinen kudeaketa.
- Egiturak edo obra zibila.
- Bideak.
- Oinezkoentzako guneak.
- Saneamendua, ur-hornidura, energia, telekomunikazioa, gasa eta argiteria.
- Lorategiak, zuhaitzak eta hiri-altzariak.

Urbanizazio-obra horiei dagokien zenbateko ekonomikoa zehazteko, obra esanguratsuenei dagozkien kostuen zenbatespen globala egiten da, eta antolamenduak, HAPOri dagokion mailan, horiek identifikatzeko aukera ematen du.

Urbanizazio horien azterketa globalaren ondoriozko zenbateko eta kostu zenbatetsiak dira, eta, doikuntza-maila handiagoa edo txikiagoa duten alde batera utzita, zehaztasun handiagoa beharko dute eremu horietarako behin betiko onartzen diren antolamendua gauzatzeko etorkizuneko dokumentuetan.

Además, la estimación de la viabilidad económica de una determinada actuación y la valoración del suelo en función de su estado, son dos conceptos diferentes aunque se utilicen métodos de cálculo similares.

No obstante, en el apartado 5 de este documento se establecen unos criterios de ponderación, así como unos coeficientes de ponderación y su manera de revisión, para establecerlos en el planeamiento de desarrollo si se diera el caso.

4.6. Los costes de urbanización.

A los efectos del presente estudio económico, y dentro del marco legislativo en el que necesariamente ha de encuadrarse, la identificación y determinación de las cargas de urbanización a considerar en los distintos ámbitos territoriales analizados responde, entre otros, a los siguientes criterios:

A. Las obras de urbanización propias de los ámbitos territoriales objeto de estudio.

Conceptualmente, engloban el conjunto de obras necesarias para la correcta y completa urbanización de cada uno de los ámbitos territoriales estudiados englobando en las mismas tanto las vinculadas a las dotaciones locales propias de cada ámbito como a, en su caso y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las vinculadas a los sistemas generales, en la medida que éstos transcurren y se sitúan dentro de los mismos.

Corresponden a los apartados de:

- Movimiento, explanación de tierras, excavaciones y gestión de los residuos.
- Estructuras u obra civil.
- Vialidad.
- Zonas peatonales.
- Saneamiento, suministro de agua, energía, telecomunicación, gas y alumbrado.
- Ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a esas obras de urbanización se efectúa mediante una estimación global de los costes de las obras más significativas, que la ordenación, en el grado que corresponde al PGOU, permite identificar.

Se trata de cuantías y costes estimados resultantes de un análisis global de dichas urbanizaciones, que, con independencia de su mayor o menor grado de ajuste, requerirán una mayor concreción en los futuros documentos de ejecución de la ordenación que definitivamente se adopte para los citados ámbitos.

B. Lehendik dauden eraikinak urbanizazio-karga gisa tratatzea.

Proposatutako antolamenduekin bateraezinak diren eraikinak dauden eremuetan, horiek eraisteko kostua gehitu da, obra-unitate bakoitzeko kostu unitarioetatik abiatuta, kasuan kasuko eraikuntza-tipologiaren arabera.

Printzipio hori eremu berean lehendik zegoen eraikinaren eta/edo sabai-azaleraren ordezkapenean zehazten da (betiere hori posible bada antolatutako erabilera berriak kontuan hartuta), eta eraikitzeiko kostua eremuan planteatutako garapen berriei lotu beharreko urbanizazio-karga gisa ezartzen da.

Etxebizitzen kasu zehatzean ordezkapen-irizpidea aplikatzeak, HAPO honetako urbanizazio-kostuak ebaluatzeako, honako hau dakar:

- Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasunean egitea.
- Lehendik dagoen eta proposatutako antolamenduekin bateraezina dela jo den bizitegi-sabai osoari aplikatzea, dauden etxebizitzak legezk okupatuta edo hutsik dauden kontuan hartu gabe, eta, ondorioz, birkokatu beharreko legezk okupatzailerik dagoen edo ez kontuan hartu gabe.
- Ez dela kontuan hartu etxebizitzen edukitza- edo okupazio-erregimena – Jabetza, errentamendua –, ezta, beraz, horrek dakartzan afekzioak eta/edo berezitasun ekonomikoak ere. Alderdi horiek guztiak ebaluatu eta zehaztu egin beharko dira hirigintza-exekuzioaren ondorengo faseetan, baita horietatik eratorritako eragin ekonomikoei dagokien ere; etxebizitza eta/edo bizitegi-sabai hutsen kasuan, kontzeptu horrengatik zenbatetsitako kargen kostu ekonomikoa beherantz doitzea justifikatu ahal izango du.

Bestalde, jarduera ekonomikorik badago, birkokatzeari erantzuteko eraikin berriak egiteko kostuari (baldin eta hori posible bada eremu bakoitzaren barruan), jarduera horiek benetan lekualdatzeko behar diren zenbatekoak gehitu behar zaizkio. Lekualdatzeagatiko zenbateko horiek birlokalizatu beharreko azalera-unitate bakoitzeko zenbatetsitako kostu unitarioetatik abiatuta zehaztu dira, eta ondorio horietarako, bereizi egin dira behe-solairuko erabilera industrialak, hirugarren sektoreko erabilera orokorrak eta merkataritza-erabilerak.

B. El tratamiento de las edificaciones preexistentes como cargas de urbanización.

En aquellos ámbitos en los que existen edificaciones que resultan incompatibles con las ordenaciones propuestas, se ha añadido el coste de su derribo, determinado a partir de costes unitarios por unidad de obra en atención a la tipología edificatoria de que se trate.

Dicho principio se concreta en la sustitución de la edificación y/o superficie de techo preexistente dentro del mismo ámbito (siempre y cuando ello sea posible en atención a los nuevos usos ordenados), imputándose el coste de su construcción como carga de urbanización a vincular a los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

La aplicación del criterio de sustitución en el supuesto concreto de las viviendas y a los efectos de evaluar los costes de urbanización en este PGOU, supone:

- Efectuarlo en edificabilidad residencial de promoción libre.
- Aplicar a la totalidad del techo residencial preexistente y que se ha estimado incompatible con la ordenación propuesta, con independencia de si las viviendas existentes están legalmente ocupadas, o, en su caso, vacías, y de si, en consecuencia, hay o no ocupantes legales que deban ser realojados.
- Que no se ha considerado el régimen de tenencia u ocupación de las viviendas – propiedad, arrendamiento-, ni, por lo tanto, las afecciones y/o singularidades económicas derivadas del mismo. Que todos esos extremos deberán ser objeto de la necesaria evaluación y precisión en las fases posteriores de la ejecución urbanística, incluso en lo concerniente a las afecciones económicas derivadas de los mismos que, en el supuesto de viviendas y/o techo residencial vacío podrá justificar el reajuste a la baja del coste económico de las cargas estimadas por dicho concepto.

Por su parte, en el caso de preexistencia de actividades económicas, al coste de ejecución de las nuevas edificaciones destinadas a dar respuesta a su relocalización (siempre que ello sea posible dentro de los respectivos ámbitos), han de añadirse las cuantías necesarias para proceder al traslado efectivo de las mismas. Dichas cuantías por traslado se han determinado a partir de costes unitarios estimados por unidad de superficie a relocalizar, diferenciándose a esos efectos, entre los usos industriales, terciarios generales



Eremu bakoitzean planteatutako antolamenduak lehendik zeuden jarduerak birkokatzea ahalbidetzen ez duen kasuetarako, horren kostutzat hartzen da produktu horien egungo higiezin merkatuan dagoen azaleraren adinako azalera baten balio ekonomikoa, eta horri koefiziente zuzentzaile bat aplikatzen zaio, eraitsi behar diren eraikinen kontserbazio-egoera haztatzen duena. Kostu horri, nolana ere, lekualdatzei dagozkien zenbatekoak gehituko zaizkio.

Aurreko bi kasu horietan, kalte-ordainak zehazteko kontuan hartu da gaur egun jarduera ekonomikorako erabiltzen den eraikin osoa okupatuta dagoela.

Horregatik, ondorengo lan-faseetan, bai antolamendu xehatuari dagokionez, bai hura gauzatzeari dagokionez, gai horren egiaztapenean sakondu behar da, eta, hala badagokio, une honetan aurreikusitako zenbatekoak behar bezala egokitu ahal izango dira.

C. Ordainsari profesionalak eta bestelako gastuak.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147 artikuluan xedatutakoari jarraiki, urbanizazio-kargatzat hartu dira, halaber, proiektu teknikoak eta beste kontzeptu batzuk idazteari dagozkion gastuak, beharrezkoak direnak proposatutako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko. Proposamenen garapen-mailari, hirigintza-izapideak osatzeko eskatutako dokumentuei eta aztertutako eremuen ezaugarri fisikoei eta neurriei dagokienez, gutxi gorabeherakoak dira.

Urbanizazio-kargei dagokienez, bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlan honen ondorioetarako, urbanizazioko betebeharrak hartu dira kontuan: eremuen barruan tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako bideratutako lurrikarak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak betetzea ezinezkoa izateagatik, ekonomikoki ordezka daitezkeenak eta/edo horietatik kanpo bete daitezkeenak.

y comerciales de planta baja.

Para los supuestos en los que la ordenación planteada en los distintos ámbitos no permita satisfacer dentro de cada uno de ellos la relocalización de las actividades preexistentes, se toma como coste de la misma el valor económico de una superficie igual a la existente en el actual mercado inmobiliario de esos productos, al que se le aplica un coeficiente corrector que pondera el estado de conservación de las edificaciones abocadas al derribo. A dicho coste, en todo caso, se añaden las cuantías correspondientes a los traslados.

En los dos supuestos anteriores las indemnizaciones correspondientes se han calculado a partir de considerar de que toda la edificación existente con uso de actividad económica se encuentra ocupada.

Por ello, en las posteriores fases de trabajo, relativas tanto a la ordenación pormenorizada como a la ejecución de la misma, se ha de profundizar en la verificación de dicha cuestión, pudiendo reajustar, en su caso, a la baja, las cuantías en este momento contempladas.

C. Los honorarios profesionales y otros gastos.

En atención a lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio, también se han considerado como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas. Su determinación responde a cifras estimativas en atención al grado de desarrollo de las propuestas, a los documentos requeridos para completar su tramitación urbanística y a las características físicas y dimensiones de los ámbitos analizados.

Respecto a las cargas de urbanización se ha considerado a los efectos del presente estudio de viabilidad económica, aquellas obligaciones de urbanización que, por imposibilidad del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales dentro de los propios ámbitos, fuesen susceptibles de sustitución económica y/o cumplimiento fuera de los mismos.



Aldiz, ez dira ebaluatu hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile desberdinei lotutako esku-hartze neurriak betetzeari lotutako kostuak, kasuan kasu eragin diezaioketenak. Gai horiek zehaztu eta zehaztu egin behar dira hirigintza-antolamenduari eta egikaritzeari buruzko ondorengo dokumentuetan.

Aurretik azaldutako premisa horiek guztiak kontuan hartuta, zehaztutako eremu bakoitzerako planteatutako antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa aztertu da. Horien guztien emaitzak agerian uzten du proposamen horien bideragarritasun ekonomikoa.

Hala ere, ondorio hori azterketa ekonomiko baten hasiera da, eta, hirigintza-prozesuaren ondorengo faseetan, azterketa hori pixkanaka eta gero eta zehatzago eta zehatzago egin beharko da.

Kontuan hartutako unitateen prezioen arabera, eremu bakoitzean egin beharreko neurketetara eta horien gaineko gogoetetara kontsignatuta, emaitza hau lortzen da, laburtuta.

En cambio, no han sido objeto de evaluación los costes asociados al cumplimiento de las medidas vinculadas a los distintos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, puedan resultar afectados. Dichas cuestiones han de ser objeto de determinación y concreción en los posteriores documentos de ordenación urbanística y de su ejecución.

En atención al conjunto de todas esas premisas expuestas con anterioridad se ha procedido al análisis de la viabilidad económica de las propuestas de ordenación planteadas para cada uno de los ámbitos definidos. El resultado de todos ellos pone de manifiesto la viabilidad económica de dichas propuestas.

No obstante, esa conclusión constituye el inicio de un análisis económico que, en las fases posteriores del proceso urbanístico, deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más concreta y rigurosa pormenorización.

En función de los precios de unidades consideradas, consignadas a las consiguientes mediciones en cada ámbito y las consideraciones alzadas de las mismas se obtiene el siguiente resultado, que se presenta de forma resumida.

4.7. Aztergai diren jarduketa-eremuen urbanizazio-gastuak.

4.7. Gastos de urbanización de los ámbitos de actuación objeto de análisis.

				AZALERAK / SUPERFICIES																
ÁREA	JARDUKETA ACTUACIÓN	Mota / Tipo	Ekimena Iniciativa	Guztira Total	Urbanizatzeko A urbanizar	1 Atala Capítulo 1	2 Atala Capítulo 2	3 Atala Capítulo 3	4 Atala Capítulo 4	5 Atala Capítulo 5	6 Atala Capítulo 6	7 Atala Capítulo 7	8 Atala Capítulo 8	Guztira Total	Gastua €/m ² Gasto €/m ²	Etxebizitzak Nº viviendas	Gastua €/etxeb. Gasto €/viv.			
A1	Z.1.18. Nagusia 14	Zuzk. / Dot.	Pribatua	300	70		2.500			28.451	3.414	2.500	2.949	39.815	568,78	6	6.636			
A43	Z.43.4. Gudugarreta 7	Zuzk. / Dot.	Pribatua	1.684	1.301		7.500		72.400	13.000	10.248	21.494	8.725	133.367	102,51	4	33.342			
A43	Z.43.5. Gudugarreta 6	Zuzk. / Dot.	Pribatua	1.070	900		2.800		28.960	3.500	3.895	23.562	4.390	67.107	74,56	2	33.554			
A44	Z.44.1. Arriaran 12-15	Zuzk. / Dot.	Pribatua	971	684		4.500		1.500	47.103	3.402	13.064	4.870	74.439	108,83	2	37.219			
A45	Z.45.3. Garin Au 5	Zuzk. / Dot.	Pribatua	686	306		4.300		1.500	67.064	4.799	2.827	5.634	86.125	281,46	3	28.708			
A45	Z.45.5. Garin Au 7	Zuzk. / Dot.	Pribatua	666	347		4.000		1.400	54.193	3.892	5.943	4.860	74.288	214,09	3	24.763			
A45	Z.45.9. Garin Au 10	Zuzk. / Dot.	Pribatua	627	474		2.000		1.000	16.258	1.208	11.153	2.213	33.832	71,38	1	33.832			
A45	Z.45.10. Garin Au 923	Zuzk. / Dot.	Pribatua	474	377		2.000		1.400	12.000	938	12.409	2.012	30.760	81,59	1	30.760			
A45	Z.45.11. Garin Au 13X	Zuzk. / Dot.	Pribatua	646	523		2.000		1.400	15.000	1.148	13.692	2.327	35.567	68,01	1	35.567			
A3	J.I.3.1. Bista-Alaiko ezp.	Integratua	Pribatua	1.239	236	7.000	8.500		31.856	15.987	5.741	200	4.850	74.134	284,47	0				
A6	J.I.6.1. Lazkaibar.	Integratua	Pribatua	7.975	7.600	1.252.951	50.000	6.500	428.310	270.966	83.913	26.180	60.611	2.179.431	121,91	0				
A10	J.I.10.1 Aranalde	Integratua	Pribatua	1.785	943	55.000	25.516	131.150	139.687	64.964	24.558	2.382	31.028	474.285	444,63	12	39.524			
A11	J.I.11.1 Erauskin	Integratua	Pribatua	947	438		2.500		91.620	51.935	17.227	200	11.444	174.925	399,37	5	34.985			
A13	J.I.13.1 Trenbidearen zabalgunea.	Integratua	Publikoa	67.613	51.980	620.000	750.000	345.000	6.574.120	8.692.138	1.831.951	135.036	947.412	19.895.657	370,83	600	33.159			
A24	J.I.24.1. Antzizar.	Integratua	Publikoa	12.816	4.944	2.000	40.000	5.000	780.110	402.114	141.867	45.448	99.018	1.515.557	306,14	44	34.444			
A43	J.I.43.1. Orokorrean.	Integratua	Pribatua	2.095	915		10.500		149.981	14.900	19.786	5.890	14.074	215.130	235,11	0				
A46	J.I.46.1 (P.46.1.) Astigarreta.	Integratua	Pribatua	2.655	1.528	5.000	15.000		92.857	158.696	12.578	5.173	14.465	303.769	195,53	5	60.754			
A47	J.I.47.1.(P.47.1) Aratz-Matxinbenta.	Integratua	Pribatua	2.288	1.024		12.000		70.461	97.114	8.379	5.838	9.690	203.481	198,71	4	50.870			
A48	J.I.48.1. Ittola II	Integratua	Pribatua	23.198	13.056	5.000	65.000		853.626	85.000	46.931	193.025	62.429	1.311.012	100,03	0				
S1	J.I.S1. Orokorrean.	Integratua	Pribatua	12.689	6.367		58.000	15.000	441.800	44.400	24.310	80.451	46.477	710.438	111,58	94	7.558			
Bataz besteko emaitzak / Resultados medios															293,93	787	30.309			

1 Atala / Capítulo 1	Eraispenak, kalte-ordainak.	Derribos, indemnizaciones.
2 Atala / Capítulo 2	Indusketak, lur-mugimenduak, hondakinen kudeaketa.	Excavaciones, movimiento de tierras, gestión de residuos.
3 Atala / Capítulo 3	Egiturak eta obra zibila.	Estructuras y obra civil.
4 Atala / Capítulo 4	Ibilgailuen eta txirrindularien bideak	Vialidad rodada y ciclista
5 Atala / Capítulo 5	Oinezkoentzako eremuak zolatzea.	Pavimentación de áreas peatonales.
6 Atala / Capítulo 6	Zerbitzuen azpiegiturak.	Infraestructuras de servicios
7 Atala / Capítulo 7	Lorezaintza, zuhaitziak, hiri-altzariak.	Jardinería, arbolado, mobiliario urbano
8 Atala / Capítulo 8	Ordainsari profesionalak eta bestelako gastuak.	Honorarios profesionales y otros gastos.

4.8. Aztertu beharreko jarduera-eremuen bideragarritasun ekonomikoa.

4.8. Viabilidad económica de los ámbitos de actuación objeto de análisis.

Dokumentu honetako 4.5 atalean adierazitako irizpideen arabera, jarraian laburpen-orri batzuk txertatzen dira, eremuaren arabera, bideragarritasun ekonomikoa egiaztatzeko.

Orri horietan, aztergai diren eremuen urbanizazio-gastuak sartzen dira, aurreko 4.6 atalean kalkulaturakoak.

Babes publikoko etxebizitzak sustapenen eranskinak izan ezik, antolatutako aparkaleku kopurua kalkulatzeko, etxebizitzako 40 m² azalera aurreikusi da aparkaleku eta trasteleku gisa erabiltzeko.

De acuerdo a los criterios expresados en el apartado 4.5 de este documento, se insertan a continuación unas hojas resumen, por ámbito, donde se comprueba su viabilidad económica.

En dichas hojas se incorporan los gastos de urbanización de los ámbitos objeto de análisis, calculados en el apartado 4.6 anterior.

Para evaluar el número de plazas de aparcamiento ordenadas, se ha supuesto una superficie de 40m²/viv. destinada a una plaza de aparcamiento y trastero, salvo en los casos de anejos en promociones de vivienda de protección pública.



AREA	A1	Jarduketa / Actuación	Z.1.18	Nagusia, 14
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		300 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		300 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		481 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		252 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		184 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		6
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		1B/R1

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	409	980	400.673 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	156	360	56.304 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	214	500	107.100 €
Beste batzuk / Otros			
Guztira / Total 1			536.945 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup: 70			
Lagapena / Cesión 70	6.636	569	€
Guztira / Total 2			39.815 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak (Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	47.947 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	28.204 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	22.563 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	324.339 €
Guztira / Total 3	423.052 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

1.026.944 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	315	3.750	1.179.375 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	142	985	140.049 €
Merkataritzarako / Comercial	195	1.500	292.091 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	0	822	0 €
ZUZK. / DOT.	122	164	-19.997 €
Aparkalekua / Aparcamiento	85	289	-24.659 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

1.566.859 €

ALDEA / DIFERENCIA

539.915 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A43	Jarduketa / Actuación	Z.43.4	Gudugarreta Auzoa, 7
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		1.684 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		1.684 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		479 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		210 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		4
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	407	980	399.007 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	179	360	64.260 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			
Guztira / Total 1			463.267 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	1.301		
Lagapena / Cesión	303	33.342	103 €
Guztira / Total 2			133.367 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak (Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	39.378 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	23.163 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	18.531 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	201.005 €
Guztira / Total 3	282.077 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

878.711 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	313	2.900	908.258 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	162	885	143.611 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	0	69	0 €
ZUZK. / DOT.	45	69	-3.128 €
Aparkalekua / Aparcamiento	58	69	-4.013 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

1.044.728 €

ALDEA / DIFERENCIA

166.018 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A43	Jarduketa / Actuación	Z.43.5	Gudugarreta Auzoa, 6
DATUAK / DATOS	Azalera guztira / Superficie Total			1.070 m ²
	Azalera kontagarria / Superficie computable			1.070 m ²
	Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial			324 m ² (t)
	BSE / VPP			0%
	ET / VT			0%
	Libreak / Libres			100%
	Merkataritza, 3 ^{er} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario			0 m ² (t)
	Eranskinen azalera / Superficie de anejos			0 m ² (t)
	Etxebizitza kopurua / N° viviendas			2
	Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria			Barne / incluida
Tipología			4B/R4	

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	275	980	269.892 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	0	360	0 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 269.892 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	900		
Lagapena / Cesión	0	33.554	75 €

Guztira / Total 2 67.107 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak (Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	22.941 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	13.495 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	10.796 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	108.092 €

Guztira / Total 3 155.323 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

492.322 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLen etxebizitzak / Viviendas VPL	212	2.900	614.354 €
SLen eranskinak / Anejos VPL	0	885	0 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	161	69	-11.058 €
ZUZK. / DOT.	225	69	-15.523 €
Aparkalekua / Aparcamiento	181	69	-12.501 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

575.271 €

ALDEA / DIFERENCIA

82.949 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A44	Jarduketa / Actuación	Z.44.1	Arriaran Auzoa, 12-15
DATUAK / DATOS	Azalera guztira / Superficie Total			971 m²
	Azalera kontagarria / Superficie computable			971 m²
	Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial			386 m² (t)
	BSE / VPP			0%
	ET / VT			0%
	Libreak / Libres			100%
	Merkataritza, 3 ^{er} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario			0 m² (t)
	Eranskinen azalera / Superficie de anejos			288 m² (t)
	Etxebizitza kopurua / N° viviendas			2
	Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria			Barne / incluida
Tipología			4B/R4	

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	328	980	321.538 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	245	360	88.128 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 409.666 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb.vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	684		
Lagapena / Cesión	277	37.220	109 €

Guztira / Total 2 74.439 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	34.822 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	20.483 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	16.387 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	175.696 €

Guztira / Total 3 247.387 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

731.492 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	252	2.850	719.296 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	223	885	196.953 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

916.249 €

ALDEA / DIFERENCIA

184.757 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa, zuzkidura-karga bere eremuan
betetzea ahalbideratzen denean.Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan
aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con posibilidad de cumplimiento en su
ámbito de la carga dotacional.Urbanización complementaria incluida en los gastos de
urbanización.

Beasaingo Hiria Antolatze Plan Orokorra (HAPO)

Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onepenari alegazio ondoren

egokitutako testua

EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK.

DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Texto adaptado tras las alegaciones a la aprobación inicial.

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD
ECONÓMICO FINANCIERA.

Beasaingo Udala

AREA	A45	Jarduketa / Actuación	Z.45.3	Garin Auzoa, 5
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		686 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		686 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		302 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		235 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		3
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	257	980	251.566 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	200	360	71.910 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 323.476 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	306		
Lagapena / Cesión	182	28.708	€

Guztira / Total 2 86.125 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	27.495 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	16.174 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	12.939 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	136.064 €

Guztira / Total 3 192.672 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

602.273 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	197	2.800	552.892 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	182	885	160.708 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

713.600 €

ALDEA / DIFERENCIA

111.327 €

OHARRAK:Zuzkidura-jarduketa, zuzkidura-karga bere eremuan
betetzea ahalbideratzen denean.Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan
aurreikusi da.**NOTAS:**Actuación de dotación con posibilidad de cumplimiento en su
ámbito de la carga dotacional.Urbanización complementaria incluida en los gastos de
urbanización.



AREA	A45	Jarduketa / Actuación	Z.45.5	Garin Auzoa, 7
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		666 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		666 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		336 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		147 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		170 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		3
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	286	980	279.888 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	145	360	52.020 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	125	500	62.475 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 394.383 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	347		
Lagapena / Cesión	66	24.763	214 €

Guztira / Total 2 74.288 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	33.523 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	19.719 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	15.775 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	155.733 €

Guztira / Total 3 224.750 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

693.421 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLen etxebizitzak / Viviendas VPL	220	2.800	615.138 €
SLen eranskinak / Anejos VPL	131	885	116.257 €
Merkataritzarako / Comercial	114	1.000	113.591 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	34	69	-2.336 €
ZUZK. / DOT.	131	69	-8.991 €
Aparkalekua / Aparcamiento	18	69	-1.251 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

832.408 €

ALDEA / DIFERENCIA

138.987 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A45	Jarduketa / Actuación	Z.45.9	Garin Auzoa, 10
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		627 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		627 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		139 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		38 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		120 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		1
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	118	980	115.787 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	102	360	36.720 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	32	500	16.150 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 168.657 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	474		
Lagapena / Cesión	24	33.832	71 €

Guztira / Total 2 33.832 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	14.336 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	8.433 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	6.746 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	66.014 €

Guztira / Total 3 95.529 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

298.018 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLen etxebizitzak / Viviendas VPL	91	2.800	254.477 €
SLen eranskinak / Anejos VPL	93	885	82.064 €
Merkataritzarako / Comercial	29	1.000	29.364 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	70	69	-4.826 €
ZUZK. / DOT.	105	69	-7.266 €
Aparkalekua / Aparcamiento	0	69	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

353.812 €

ALDEA / DIFERENCIA

55.794 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A45	Jarduketa / Actuación	Z.45.10	Garin Auzoa, 923
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		474 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		474 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		117 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		47 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		1
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	99	980	97.461 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	40	360	14.382 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 111.843 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	518		
Lagapena / Cesión	12	30.760	59 €

Guztira / Total 2 30.760 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	9.507 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	5.592 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	4.474 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	43.961 €

Guztira / Total 3 63.534 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

206.137 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	77	2.800	214.200 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	36	885	32.142 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	59	69	-4.072 €
ZUZK. / DOT.	83	69	-5.684 €
Aparkalekua / Aparcamiento	19	69	-1.276 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

235.309 €

ALDEA / DIFERENCIA

29.173 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A45	Jarduketa / Actuación	Z.45.11	Garin Auzoa, 13X
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		646 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		646 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		159 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		123 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		1
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	135	980	132.447 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	105	360	37.638 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			
Guztira / Total 1			170.085 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	673		
Lagapena / Cesión	2	35.567	53 €
Guztira / Total 2			35.56 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak (Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	14.457 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	8.504 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	6.803 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	67.419 €
Guztira / Total 3	97.184 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

302.836 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLen etxebizitzak / Viviendas VPL	104	2.800	291.092 €
SLen eranskinak / Anejos VPL	95	885	84.115 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL	95	69	-6.549 €
ZUZK. / DOT.	127	69	-8.730 €
Aparkalekua / Aparcamiento	0	69	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

359.939 €

ALDEA / DIFERENCIA

57.104 €

OHARRAK:

Zuzkidura-jarduketa ustezko karga ekonomiko batekin, bere eremuan betetzea ezinezkoa delako.
Urbanizazio osagarria urbanizazio orokorraren barruan aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación de dotación con una supuesta carga económica por imposibilidad de cumplimiento en su ámbito.
Urbanización complementaria incluida en los gastos de urbanización.



AREA	A3	Jarduketa / Actuación	J.I.3.1	Bista Alaiko ezpareak
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		1.239 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		1.239 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		0 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		930 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		0
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		1.003 m ²
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	0	980	0 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	791	360	284.580 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros	1.003	80	80.240 €
Guztira / Total 1			364.820 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb.vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	236		
Lagapena / Cesión	325	314	€
Guztira / Total 2			74.134 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	31.010 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	18.241 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	14.593 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	107.875 €
Guztira / Total 3	171.718 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

610.672 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	0	3.250	0 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	719	885	635.993 €
Merkataritzarako / Comercial	0	1.000	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

635.993 €

ALDEA / DIFERENCIA

25.321 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean.
Urbanizazio osagarriaren gastu bat aurreikusi da, aparkalekuaren estalkia urbanizatzeari.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional.
Se ha incluido un gasto por urbanización complementaria sobre la cubierta del aparcamiento dispuesto



AREA	A10	Jarduketa / Actuación	J.I.10.1	Erauskin, 5
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		1.785 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		1.785 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		1.200 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		100%
		Libreak / Libres		0%
		Merkataritza, 3 ^{er} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		805 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / Nº viviendas		12
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		451 m ²
		Tipología		3B/R3

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	1.020	980	999.600 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	684	360	146.330 €
Merkataritza 3 ^{er} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros	451	120	54.120 €

Guztira / Total 1 1.300.050 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	943		
Lagapena / Cesión	508	39.524	503 €

Guztira / Total 2 474.285 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lantsariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	110.504 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	65.003 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaria, financiación y otros	52.002 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	452.271 €

Guztira / Total 3 679.779 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

2.454.114 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn eranskinak / Anejos VPL	340	885	300.940 €
ETSn etxebizitzak / Viviendas VPT	765	2.651	2.028.168 €
ETSn eranskinak / Anejos VPT	282	669	188.593 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
ELTS / SLEL		705	€
ZUZK. / DOT.		705	€
Aparkalekua / Aparcamiento	0	227	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

2.517.701 €

ALDEA / DIFERENCIA

63.587 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean.

Urbanizazio osagarriaren gastu bat aurreikusi da, ekipamenduaren estalkia urbanizatzeagatik.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional.

Se ha incluido un gasto por urbanización complementaria sobre la cubierta del equipamiento dispuesto



AREA	A11	Jarduketa / Actuación	J.I.11.1	Erauskin, 5
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		947 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		947 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		500 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		100%
		Libreak / Libres		0%
		Merkataritza, 3 ^{er} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		260 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N° viviendas		5
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		329 m ²
		Tipología		3B/R3

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	425	980	416.500 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	306	360	110.160 €
Merkataritza 3 ^{er} sek. / Com. terciario	221	500	110.500 €
Beste batzuk / Otros	329	120	39.480 €
Guztira / Total 1			676.640 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	438		
Lagapena / Cesión	295	34.985	399 €
Guztira / Total 2			174.925 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lantsariak (Eraikitzeakoak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	57.514 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	33.832 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaria, financiación y otros	27.066 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	223.614 €
Guztira / Total 3	342.026 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

1.193.591 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn eranskinak / Anejos VPL	161	885	142.203 €
ETSn etxebizitzak / Viviendas VPT	319	2.651	845.070 €
ETSn eranskinak / Anejos VPT	118	669	78.580 €
Zuzkidura-zama / Carga dotacional			
Merkataritzako / Comercial	201	1.000	200.909 €
ELTS / SLEL		705	€
ZUZK. / DOT.		705	€
Aparkalekua / Aparcamiento	0	227	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

1.266.763 €

ALDEA / DIFERENCIA

73.172 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean.
Urbanizazio osagarriaren gastu bat aurreikusi da, aparkalekuaren estalkia urbanizatzeari dagokionez.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional.
Se ha incluido un gasto por urbanización complementaria sobre la cubierta del aparcamiento dispuesto



AREA	A13	Jarduketa / Actuación	J.I.13.1	Trenbidearen Zabalgunea
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		67.613 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		49.058 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		54.400 m ² (t)
		BSE / VPP		20%
		ET / VT		25%
		Libreak / Libres		55%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		9.600 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		34.500 m ² (t)
		Zuzkiduraren sabai-azalera / Superficie dotación en techo		6.000 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N° viviendas		640
		Tipología		2B/R2

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	46.240	980	45.315.200 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	34.425	360	12.393.000 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	8.160	500	4.080.000 €
Beste batzuk / Otros			25.000.000 €
Guztira / Total 1			86.788.200 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	51.980		
Lagapena / Cesión	20.160	33.159	€
Guztira / Total 2			19.895.657 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	5.251.997 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	4.339.410 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	3.471.528 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	26.655.976 €
Guztira / Total 3	39.718.911 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

146.402.768 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	19.563	3.900	76.296.000 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	24.950	985	24.576.198 €
ETSn etxebizitzak / Viviendas VPT	8.670	2.651	22.985.904 €
ETSn eranskinak / Anejos VPT	3.525	669	2.357.414 €
BSEn etxebizitzak / Viviendas VPS	6.936	1.591	11.033.234 €
BSEn eranskinak / Anejos VPS	2.820	573	1.616.509 €
Merkataritzarako / Comercial	4.145	1.250	5.181.818 €
3 ^{en} sektoreko / Terciario	3.060	1.000	3.060.000 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

147.107.077 €

ALDEA / DIFERENCIA

704.309 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean. Karga horren zati bat eraikirako sabaian aurreikusi da.

Eremuaren sistema orokorrak garatzeko parte izateko, 25.000.000 €ko gastu osagarri bat aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional. Parte de la cual está prevista en techo edificado.

Se ha previsto un gasto de 25.000.000 €, para contribuir al desarrollo de los sistemas generales del ámbito.



AREA	A24	Jarduketa / Actuación	J.I.24.1	Trenbidearen Zabalgunea
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		12.816 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		5.892 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		4.000 m ² (t)
		BSE / VPP		20%
		ET / VT		20%
		Libreak / Libres		60%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		389 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		1.896 m ² (t)
		Zuzkiduraren sabai-azalera / Superficie dotación en techo		m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N° viviendas		44
		Tipología		3B/R3

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	3.400	980	3.332.000 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	1.896	360	682.560 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	331	500	165.325 €
Beste batzuk / Otros			800.000 €
Guztira / Total 1			4.979.885 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb.vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	4.944		
Lagapena / Cesión	1.763	34.444	307 €
Guztira / Total 2			1.515.557 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	355.290 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	248.994 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	199.195 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	1.962.234 €
Guztira / Total 3	2.765.714 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

9.261.156 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	1.569	3.900	6.120.000 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	1.348	985	1.327.422 €
ETSn etxebizitzak / Viviendas VPT	510	2.651	1.352.112 €
ETSn eranskinak / Anejos VPT	207	669	138.302 €
BSEn etxebizitzak / Viviendas VPS	510	1.591	811.267 €
BSEn eranskinak / Anejos VPS	207	573	118.544 €
Merkataritzarako / Comercial	301	1.250	375.739 €
3 ^{en} sektoreko / Terciario		1.000	€

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

10.243.385 €

ALDEA / DIFERENCIA

982.229 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean. Karga horren zati bat eraikirako sabaian aurreikusi da.
Eremuaren sistema orokorrak garatzeko parte izateko, 25.000.000 €ko gastu osagarri bat aurreikusi da.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional. Parte de la cual está prevista en techo edificado.
Se ha previsto un gasto de 25.000.000 €, para contribuir al desarrollo de los sistemas generales del ámbito.



AREA	A46	Jarduketa / Actuación	J.I.46.1	P.46.1 Astigarreta
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		2.655 m²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		2.655 m²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		650 m² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{er} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		640 m² (t)
		Etxebizitza kopurua / Nº viviendas		5
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
	Tipologia		4B/R4	

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	553	980	541.450 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	544	360	195.840 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 737.290 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup: 1.528			
Lagapena / Cesión 738	60.754	199	€

Guztira / Total 2 303.769 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	62.670 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	36.865 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	29.492 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	310.446 €

Guztira / Total 3 439.472 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

1.480.531 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	425	2.800	1.190.000 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	495	885	437.673 €
Merkataritzarako / Comercial		1.000	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

1.627.673 €

ALDEA / DIFERENCIA

147.142 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan
betetzea ahalbideratzen denean.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su
ámbito de la carga dotacional.

Beasaingo Hiria Antolatzeke Plan Orokorra (HAPO)

Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onepenari alegazio ondoren

egokitutako testua

EKONOMIA ETA FINANTZA ALDETIK.

DUEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

Texto adaptado tras las alegaciones a la aprobación inicial.

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD
ECONÓMICO FINANCIERA.

Beasaingo Udala

AREA	A47	Jarduketa / Actuación	J.I.47.1	P.47.1 Aratz-Matxinbenta
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		1.757 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		1.757 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		520 m ² (t)
		BSE / VPP		0%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		100%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		320 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		4
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		4B/R4

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	442	980	433.160 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	272	360	97.920 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 531.080 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup: 1.024			
Lagapena / Cesión 671	50.870	199	€

Guztira / Total 2 203.481 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	45.142 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	26.554 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	21.243 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	223.187 €

Guztira / Total 3 316.126 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

1.050.687 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	340	2.800	952.000 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	247	885	218.836 €
Merkataritzarako / Comercial		1.000	0 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

1.170.836 €

ALDEA / DIFERENCIA

120.150 €

OHARRAK:Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan
betetzea ahalbideratzen denean.**NOTAS:**Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su
ámbito de la carga dotacional.

SEKTOREA / SECTOR	S1	Jarduketa / Actuación	J.I.S1	Ugartemendi orokorrean
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		12.689 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		12.689 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		8.000 m ² (t)
		BSE / VPP		100%
		ET / VT		0%
		Libreak / Libres		0%
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		1.485 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		4.192 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N ^o viviendas		94
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		3B/R3

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	6.800	980	6.664.000 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	3.563	360	1.282.752 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	1.262	360	454.410 €
Beste batzuk / Otros			
Guztira / Total 1			8.401.162 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	1.024		
Lagapena / Cesión	3.794	7.558	694 €
Guztira / Total 2			710.438 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	714.099 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	168.023 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaría, financiación y otros	336.046 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	784.554 €
Guztira / Total 3	2.002.722 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

11.114.322 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
SLEn etxebizitzak / Viviendas VPL	0	2.800	0 €
SLEn eranskinak / Anejos VPL	1.231	885	1.089.515 €
ETSn etxebizitzak / Viviendas VPT	0	2.651	0 €
ETSn eranskinak / Anejos VPT	0	669	0 €
BSEn etxebizitzak / Viviendas VPS	5.100	1.591	8.112.672 €
BSEn eranskinak / Anejos VPS	2.209	573	1.266.265 €
Merkataritzarako / Comercial	1.148	573	657.781 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

11.126.234 €

ALDEA / DIFERENCIA

11.912 €

OHARRAK:

Zuzkidura-karga bere eremuan betetzea bideragarria den, babes publikoko etxebizitzarako jarduketa integratua. Etxebizitzako 12,5 m² azalera aurreikusi da aparkaleku gisa. Gainontzekoa, dagozkion estandarrak bete ahal izateko, salmenta librekoa uste da. Trastelekuentzako 11 m²/etx. uste da. Sustapenaren industria irabaziak %18ra mugatu egin da. Udal tasak eta lizentziaren gastua %2ra murriztu da.

NOTAS:

Actuación integrada para vivienda de protección pública con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional. Se ha supuesto una superficie de 12.5m²/viv. destinada a una plaza de aparcamiento. El resto, para cumplimiento de estándares, se ha considerado de venta libre. Para trastero se ha previsto 11 m²/viv. Se limita al 18% el beneficio industrial de la promoción. Las licencias y tasas municipales se reducen al 2%.



AREA	A6	Jarduketa / Actuación	J.I.6.1	Lazkaibar
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		7.975 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		7.975 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		0 m ² (t)
		Merkataritza, 3 ^{en} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Industriarako Eraikigarritasuna / Edificabilidad industrial		7.000 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		7.200 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N° viviendas		0
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		1JE/AE1

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	0	980	0 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	6.120	360	2.203.200 €
Merkataritza 3 ^{en} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Industrial / industrial	5.950	380	2.261.000 €
Beste batzuk / Otros			

Guztira / Total 1 4.464.200 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup: 3.840			
Lagapena / Cesión 479		122	€

Guztira / Total 2 2.179.431 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	379.457 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	223.210 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaria, financiación y otros	178.568 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	1.957.969 €

Guztira / Total 3 2.739.204 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

9.382.835 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
Industria-eranskinak / Anejos industrial	5.564	885	4.923.818 €
Industriarako / industrial	5.409	950	5.138.636 €
Industria-lursail librea / Suelo libre industrial	871	95	82.745 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

10.145.200 €

ALDEA / DIFERENCIA

762.365 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean.
Industriarako lursail libre bat izateko aukera, eraikitako sabaiaren %10 batean baloratu da.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional.
Se ha valorado la disponibilidad de parcela libre industrial en un 10% del precio de venta del techo construido.



AREA	A48	Jarduketa / Actuación	J.I.48.1	Ittola II
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		23.198 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		23.068 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		0 m ² (t)
		Merkataritza, 3 ^{ren} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		0 m ² (t)
		Industriarako Eraikigarritasuna / Edificabilidad industrial		4.480 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		1.954 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N° viviendas		0
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		2JE/AE2

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	0	980	0 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	1.661	360	597.924 €
Merkataritza 3 ^{ren} sek. / Com. terciario	0	500	0 €
Industrial / industrial	3.808	380	1.447.040 €
Beste batzuk / Otros			
Guztira / Total 1			2.044.964 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	13.056		
Lagapena / Cesión	1.384	100	€
Guztira / Total 2			1.311.012 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak (Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	173.822 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	102.248 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaria, financiación y otros	81.799 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	1.082.845 €
Guztira / Total 3	1.440.714 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

4.796.690 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
Industria-eranskinak / Anejos industrial	1.510	885	1.336.270 €
Industriarako / industrial	3.462	950	3.288.727 €
Industria-lursail librea / Suelo libre industrial	7.484	95	710.980 €

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

5.335.977 €

ALDEA / DIFERENCIA

539.287 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan betetzea ahalbideratzen denean.
Industriarako lursail libre bat izateko aukera, eraikitako sabaiaren %10 batean baloratu da.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su ámbito de la carga dotacional.
Se ha valorado la disponibilidad de parcela libre industrial en un 10% del precio de venta del techo construido.



AREA	A43	Jarduketa / Actuación	J.I.43.1	Gudugarreta orokorrean
DATUAK / DATOS		Azalera guztira / Superficie Total		2.095 m ²
		Azalera kontagarria / Superficie computable		2.095 m ²
		Bizitegirako Eraikigarritasuna / Edificabilidad residencial		0 m ² (t)
		Merkataritza, 3 ^{ren} sektko eraikigarritasuna / Edif. Comercial, terciario		1.238 m ² (t)
		Industriarako Eraikigarritasuna / Edificabilidad industrial		0 m ² (t)
		Eranskinen azalera / Superficie de anejos		619 m ² (t)
		Etxebizitza kopurua / N° viviendas		0
		Urbanizazio osagarriaren azalera / Sup. urbanización complementaria		Barne / incluida
		Tipología		3JE/AE3

GASTUAK / GASTOS

ERAIKITZEKO GASTUAK / GASTOS DE EDIFICACIÓN	Eraikitako azalera / Superficie Const. (m ²)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Etxebizitzak / viviendas	0	980	0 €
Eranskinak, zuzk. / Anejos, dotacional.	526	360	189.414 €
Merkataritza 3 ^{ren} sek. / Com. terciario	1.052	500	526.150 €
Industrial / industrial	0	380	0 €
Beste batzuk / Otros			
Guztira / Total 1			715.564 €

URBANIZAZIOKO GASTUAK / GASTOS DE URBANIZACIÓN	Gastua / Gasto (€/etxeb./vivienda)	Gastua / Coste (€/m ²)	Ordainketak / Pagos
Azalera / Sup:	915		
Lagapena / Cesión	126	235	€
Guztira / Total 2			215.130 €

BESTE GASTUAK / OTROS GASTOS	Ordainketak / Pagos
Teknikarien lansariak(Eraikitzeak bakarrik) / Honorarios técnicos (solo de edificación)	60.823 €
Udal baimenak eta tasak / Licencias y tasas municipales	35.778 €
Notaria, finantzaketa eta besteak / Notaria, financiación y otros	28.623 €
Sustapenaren industria irabaziak / Beneficio industrial de la promoción	247.362 €
Guztira / Total 3	372.586 €

GASTU GUZTIAK / TOTAL GASTOS

1.303.280 €

ONURAK / BENEFICIOS.

SALMENTAK / VENTAS	Azalera erabilgarria / Superficie útil	Prezioa / Precio (€/m ²)	Diru-sarrerak / Ingresos
Eranskinak / Anejos	478	885	423.312 €
Industriarako / industrial	0	950	0
3 ^{ren} sektoreko / Terciario	957	1.000	956.636

ONURA GUZTIRAK / TOTAL BENEFICIOS

1.379.948 €

ALDEA / DIFERENCIA

76.668 €

OHARRAK:

Jarduketa integratua, zuzkidura-karga bere eremuan
betetzea ahalbideratzen denean.

NOTAS:

Actuación integrada con posibilidad de cumplimiento en su
ámbito de la carga dotacional.

5. ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

5.1. Sarrera.

Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlanak, HAPOren egiturazko zein xehatutako antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoaren esparruan, lurzoru urbanizatuak erabilera, tipologia eta babes-araubide bakoitzerako dituen eragin-balioen zerrenda adierazten duten haztapen-koefizienteak ezartzen ditu.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 56.1.f) artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamendu xehatuaren testuinguruan, besteak beste, erabilerak haztatze koefizienteak ezarri behar dira, bai hiri-lurzoruan, bai lurzoru urbanizagarri sektoretan. Plan Orokor honek bere hirigintza-antolamendu xehatua ezartzen duen eremuetarako, nahitaez ezarri behar dira, ekitatezko banaketa-tresnetan eguneratzeko aukera alde batera utzi gabe, hala badagokio.

Haztapen-koefizienteak finkatzeko, beharrezkoa da, halaber, dokumentu honetan hasitako azterketa ekonomikoaren testuinguru globalean, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak zehaztea HAPOren antolamenduaren ondoriozko erabilera, eraikuntza-tipologia eta sustapen- edo babes-erregimen bakoitzerako, eragin-balioetatik abiatuta.

Haztapen-koefizienteak ondoren azalduko diren irizpide eta jarraibideen arabera ezarriko dira.

5.2. Kalkulatzeko irizpide orokorrak.

5.2.1. Lege-esparrua.

Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera, haztapen-koefizienteek lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-multzo bakoitzerako duen eragin-balioaren zerrenda adierazten dute, erabilera edo erabilera-multzo horiek zehaztu beharreko eremu bakoitzaren bereizgarri gisa definitzen denari dagokion eragin-balioarekiko Testuinguru horretan, babes publikoko eta sustapen libreko higiezinaren produktuen egoera bereizten da.

Babes publikoko araubidepeko higiezin-produktuek beren salmentako edo alokairuko gehieneko prezioak zehazteko edo tasatzeko araudia dute. Produktu horiei dagozkien lurzoruaren eragin-balioak zehazteko, produktu

5. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

5.1. Introducción.

El estudio de viabilidad económico-financiera establece, en el marco de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, tanto estructurales como pormenorizadas del PGOU en el que se inserta, los coeficientes de ponderación que expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y régimen de protección ordenados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56. 1.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otros, los coeficientes de ponderación de usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado. Para aquellos ámbitos en los que este Plan General establece su ordenación urbanística pormenorizada resulta obligatorio establecerlos, sin perjuicio, de su posible actualización en los instrumentos de equidistribución en su caso. Fijar los coeficientes de ponderación requiere, a su vez determinar, en el contexto global del análisis económico acometido en este documento, los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías edificatorias y regímenes de promoción o protección resultantes de la ordenación del PGOU, fijándolos a partir de los valores de repercusión.

El establecimiento de los coeficientes de ponderación responde a los criterios y pautas que se exponen a continuación.

5.2. Criterios generales de cálculo.

5.2.1. Marco legislativo.

Conforme a la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

En ese contexto se distingue la situación de los productos inmobiliarios de protección pública y los de promoción libre.

Los productos inmobiliarios sujetos a regímenes de protección pública disponen de reglamentación para determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del

horiek arautzen dituen araudian xedatutakoa bete behar da.

Bestalde, sustapen libreko higiezinak produktuei lotutako salmenta-prezioak eskaintzaren eta eskariaren higiezinaren merkatuaren funtzionamendu normalak zehazten ditu. Lurzoruak produktu horietan izango duen eraginaren balioak finkatzerakoan, lurzoruari eta hirigintzari buruz indarrean dagoen legerian xedatutakoa bete behar da.

Arestian aipatutakoa kontuan hartuta, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlan honetan lurzoruen balorazioaren erreferentzia-esparrua osatzen duten lege eta arauen multzoa, besteak beste, honako lege-xedapen hauek osatzen dute:

- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, babes publikoko etxebizitzaren arau-bide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoru-aren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.
- 2009ko otsailaren 12ko Agindua eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko martxoaren 11ko Agindua, Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzak onartzen dituena.
- Babes publikoko etxebizitzaren eta testuinguru horretan babestutako gainerako higiezinaren espazio edo produktuen (trastelekuak eta garajeak) esleipen- eta salmenta-prezio maximoak.

Era berean, kontuan izan behar da 2008ko azaroaren 28ko Legea ere indarrean dagoela, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena.

5.2.2. Babes publikoko etxebizitzari eta eranskinei dagokien lurzoruen eragin-balioak.

Etxebizitzak, aparkalekuak (garajeak) eta trastelekuak dira Plan Orokor honek antolatutako higiezin-produktuak, babes publikoko araubideei lotutako erabilerei dagozkienak.

Hirigintza-antolamenduak horrelako erabilerak eraikitzea aurreikusten duen lurzorua baloratzeko, kontuan hartu behar dira etxebizitza eta higiezin-produktu horiek arautzen

suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos

Por su parte, los precios de venta asociados a los productos inmobiliarios de promoción libre, vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo y urbanística.

En atención a lo anteriormente referido, el conjunto de leyes y normas que conforman el marco de referencia de la valoración del suelo efectuada en el presente estudio de viabilidad económico financiera está compuesto por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Decreto 39/2008, Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- Orden de 12 de febrero de 2009 y Orden de 11 de marzo de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- Precios máximos de adjudicación y venta tanto de las viviendas de protección pública como de los restantes espacios o productos inmobiliarios protegidos en ese contexto (trasteros y garajes...).

Asimismo, ha de tenerse presente que también está vigente la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

5.2.2. Valores de repercusión del suelo correspondiente a viviendas y anejos de protección pública.

Los productos inmobiliarios ordenados por el presente Plan General que se corresponden con usos sujetos a regímenes de protección pública son viviendas, aparcamientos (garajes) y trasteros.

Para la valoración del suelo en el que la ordenación urbanística prevé la construcción de ese tipo de usos se debe atender a los criterios que a ese respecto se establecen en la



dituen legerian horri buruz ezartzen diren irizpideak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Aginduan ezarritakoa bete da, berrikusi edo eguneratu ez badira ere.

Dagokion araudi sektorialean xedatutakoaren arabera, lurren balioa, araubide orokorreko babes publikoko produktuetako urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoari gehituta, horien salmenta- eta/edo esleipen-prezioaren % 20aren baliokidea izango da, gehienez ere.

Ondorioz, lurzoru urbanizatuak babes publikoko produktu horietan izango duen eragina honako formulazio honen arabera izango da:

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

Honako hauek dira, zehazki, formulazio horren osagaiak:

VRSu: Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa.

Vmv: Legez ezarritako gehieneko salmenta-balioa.

CS: Eraikuntzen azalera eraikiaren eta erabilgarriaren arteko erlazio-koefizientea, eraikinek eta/edo horien zatiek dagozkien erabilertarako duten erabilera kontuan hartuta.

Izan ere, higiezin produktu babestuentzat legez finkatutako gehieneko salmenta-prezioak azalera erabilgarria du erreferentziatzat

0,20: Lurzoru urbanizatu gisa jasanaraz daitekeen koefizientea edo gehieneko ehunekoa, besteak beste, araubide orokorreko babes publikoko etxebizitzetan

Beasaingo udalerriaren kasuan, azalera-erabilgarrian eraikitako babes publikoko produktuei aplikatu beharreko oinarritzko salmenta-prezioak honako hauek dira:

legislación reguladora de dichas viviendas y productos inmobiliarios.

Se ha atendido a lo establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial (pública), a falta de su revisión o actualización.

Conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización en los productos de protección pública de régimen general es equivalente, como máximo, al 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

En consecuencia, la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en esos productos de protección pública responde a la siguiente relación:

Los distintos componentes de esa formulación son concretamente los siguientes:

VRSu: Valor de repercusión del suelo urbanizado.

Vmv: Valor máximo en venta legalmente establecido.

CS: Coeficiente de relación entre la superficie construida y la útil de las edificaciones, en atención al destino de estas y/o de sus distintas partes a los correspondientes usos.

Su determinación responde al hecho de que el precio máximo en venta legalmente fijado para los productos inmobiliarios protegidos tiene como referencia la superficie útil.

0,20: Coeficiente o porcentaje máximo repercutible en concepto de suelo urbanizado en, entre otras, las viviendas de protección pública de régimen general.

En el caso del municipio de Beasain, los precios base de venta aplicables a los productos de protección pública edificados en derecho de superficie son los siguientes:

Erregimen bereziko babes publikoko etxebizitzaren edo etxebizitza sozialak.

Viviendas de protección pública de régimen especial o viviendas sociales.

734,13 €/m² erabil.

Erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak.

Viviendas de protección pública de régimen general.

1.433,08 €/m² erabil.

Erregimen tasatu autonomikoko babes publikoko etxebizitzak.

Vivienda de protección pública de régimen tasado autonómico.

2.388,47 €/m² erabil.

Erregimen bereziko babes publikoko aparkalekuak eta eranskinak

Aparcamiento y anexos de protección pública de régimen social.

337,70 €/m² erabil.

Erregimen orokorreko babes publikoko aparkaleku eta eranskinak.

Aparcamiento y anexos de protección pública de régimen general.

537,23 €/m² erabil.

Erregimen tasatu autonomikoko babes publikoko aparkaleku eta eranskinak.

Aparcamiento y anexos de protección pública de régimen tasado autonómico.

668,77 €/m² erabil.

Azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazio-koefizienteari dagokionez, etxebizitza-erabilerrako indarrean dagoen katastro-araudian adierazitako koefizientea erabiltzen da familia anitzeko eraikinetan, 1/1,3koa, eta eranskinetarako 1/1,10koa. Erregimen tasatuko produktuen lurzorua balorazioa sinplifikatzeko, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko etxebizitzaren sustapenak eta araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak berdindu dira. Erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko etxebizitzari dagokionez (horiekin parekatu daitezke araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak), lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa lehen aipatutako araudi sektorialaren arabera da, eta doitu egiten da erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioa baino 1,70 aldiz handiagoa den gehieneko salmenta-prezioari dagokionez, eta bat dator etxebizitza arautzen duen udal-ordenantzan ezarritako lurzoru urbanizatuaren gehieneko eraginarekin. Testuinguru horretan, adierazitako higiezen produktu babestuen salmenta-prezioak eta lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, azaldutako faktore eta irizpideak kontuan hartuta, honako hauek dira:

Con respecto al coeficiente de relación entre la superficie construida y la superficie útil, para el uso de vivienda se emplea el coeficiente contenido en la vigente normativa catastral para dicho uso en edificaciones plurifamiliares, fijado en 1/1,3 y para los anejos se ha situado en 1/1,10. Para simplificar la valoración del suelo de los productos de régimen tasado, se han igualado las promociones de viviendas de régimen tasado de regulación autonómica y las viviendas tasadas municipales de régimen general. En lo que respecta a las viviendas de régimen tasado de regulación autonómica (a las que se pueden equiparar las viviendas tasadas municipales de régimen general), la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado responde a la normativa sectorial anteriormente referida, reajustada en lo referente al precio máximo en venta limitado a 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección pública de régimen general, y que coincide con la repercusión máxima del suelo urbanizado establecida en la Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal. En ese contexto, los precios de venta de los indicados productos inmobiliarios protegidos, así como el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado, resultantes de la consideración de los factores y criterios expuestos son los siguientes:

EO-ko babes publikoko etxebizitza:

Oinarritzko prezioa
Bataz besteko prezioa 75 m²ko etxebizitza

Vivienda de protección pública de RG:

Precio base	1.433,08	€/m ² erabil.
Precio medio vivienda de 75 m ²	1.590,72	€/m ² erabil.
	1.223,63	€/m ² (t).

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa

Valor de repercusión del suelo urbanizado: 1.223,63 €/m²(t) x 0,20 **244,73 €/m²(t)**

ET-ko babes publikoko etxebizitza (x1,7):

Oinarritzko prezioa
Bataz besteko prezioa 75 m²ko etxebizitza

Vivienda de protección pública de R. Tasado (x1,7):

Precio base	2.388,47	€/m ² erabil.
Precio medio vivienda de 75 m ²	2.651,20	€/m ² erabil.
	2.039,39	€/m ² (t).

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa

Valor de repercusión del suelo urbanizado: 2.039,39 €/m²(t) x 0,25 **509,85 €/m²(t)**

ET-ko babes publikoko eranskinak.

Oinarritzko prezioa
Bataz besteko prezioa 75 m²ko etxebizitza

Anejos de protección pública de régimen tasado:

Precio base	573,23	€/m ² erabil.
Por superficie construida (1/1,1)	521,12	€/m ² (t).

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa

Valor de repercusión del suelo urbanizado: 521,12 €/m²(t) x 0,20 **104,22 €/m²(t)**

EO-ko babes publikoko eranskinak.

Oinarritzko prezioa
Bataz besteko prezioa 75 m²ko etxebizitza

Anejos de protección pública de RG:

Precio base	668,77	€/m ² erabil.
Por superficie construida (1/1,1)	607,97	€/m ² (t).



Lurzoru urbanizatuen eragin-balioa

Valor de repercusión del suelo urbanizado:

607,97 €/m²(t) x 0,25 **151,99 €/m²(t)**

Aintzat hartutako etxebizitza-mota 80 m²-ko sabai eraikiko etxebizitza bat da, sarbideei dagokien zatia eta 75 m²-ko azalera erabilgarria kenduta.

Beasainen kasurik ohikoena da, hau da, eraikin irekia, beheko solairua eta lau solairu dituena. Eraikin osoko sarbideen azalera 130-140 m² ingurukoa da zortzi etxebizitzako eraikin baterako, eta, beraz, 770 m²(s)-ko azalera eraikia du guztira, hau da, 74-75 m² erabilgarri etxebizitza bakoitzeko.

5.2.3. Sustapen libreko etxebizitzetako eta eranskinei dagokien lurzoruaren eragin-balioak.

Sustapen libreko erabilerei dagozkien lurzoruaren eragin-balioak ebaluatzeko, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 24. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, lurzoruak dagokion erabilera duen eragin-balioa – Hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztua – Antolamenduaren ondoriozko eraikigarritasunari aplikatzearen emaitza da urbanizatutako egoeran dagoen lurzoruaren balorazioa.

Lege horren hirugarren xedapen iragankorrari jarraituz, urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan jasotako ondasun higiezinak eta zenbait eskubide baloratzeko arauak erabili dira, honako formula hau aplikatuz:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Hauek dira:

- Vs. Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren balioa, eurotan lurzoruaren m² bakoitzeko.
- $\sum Ei$. Kontuan hartutako erabilera bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, m² eraikigarrietan, lurzoruaren m² bakoitzeko.
- VRSi. Kontuan hartutako erabilera bakoitzaren lurzoruaren eragin-balioa eurotan, metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

Aurreko atalean aipatutako erabilera bakoitzaren lurzoruaren eragin-balioak hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztuko dira, honako adierazpen honen arabera:

$$VRSu = (Vv/K) - Vc$$

Hauek dira:

- VRSu Lurzoruaren eragin-balioa eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzaren metro koadro eraikigarri bakoitzeko.
- Vv Eraikuntzako metro koadroaren salmenta-balioa, produktu higiezin bukatuaren erabilera, estatistikoki esanguratsua den merkatu-azterketa baten oinarriaren gainean kalkulatu, eurotan metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

El tipo de vivienda considerado viene a ser una vivienda de 80 m² de techo construido excluyendo la parte correspondiente de accesos y una superficie útil de 75 m².

Viene a representar el caso más común en Beasain, es decir, un tipo de edificación abierta, de planta baja más cuatro plantas altas. La superficie de los accesos en el conjunto del edificio viene a resultar del orden de los 130-140 m² para un edificio de ocho viviendas y por tanto, con una superficie construida total de 770 m²(t), que equivale a 74-75 m² útiles por vivienda.

5.2.3. Valores de repercusión del suelo correspondiente a viviendas y anejos de promoción libre.

Para la evaluación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a los usos de promoción libre, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad resultante de la ordenación.

En atención a la disposición transitoria tercera de esa misma Ley, se han utilizado las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, aplicando la fórmula:

Siendo:

- Vs. Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- $\sum Ei$. Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi. Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metros cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos a los que hace referencia el apartado anterior, se determinan por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

- VRSu Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.



- K Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefiziente, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinaren sustapen-jardueraren enpresa-onura normala ere. $K = 1,38$ bezala hartu da.
- Vc Eraikuntza benetan gauzatzeko eraikuntza-kostuak.

Irizpide baliagarriak dira sustatzailearen mozkin-marjinak, finantzaketarik eta sozietate-errentaren gaineko zergarik gabe, eta kasuan kasuko erabilaren arabera, % 18 eta % 27 artekoak izatea.

5.2.4. Erreferentziako lurralde-eremuak, haztapen-koefizienteak zehazteko.

HAPOn planteatutako haztapen-koefizienteen zehaztapenak lurralde-erreferente bati erantzuten dio, eta besteak, berriz, erreferente alternatibo edo osagarri bati.

Izaera orokorreko lurralde-erreferentea Beasaingo hiriguneek osatzen dute, Gudugarreta, Salbatore, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta auzoak, N-I autobidearen hegoaldea (Ugartemendi) eta zenbait eremu altu (Lardi, Igartetxe eta Aranzazu) alde batera utzita.

Haztapen-koefizienteak zehazteko, eremu bakoitzeko hiri-ingurune osoak (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak), oro har, balio-eremu homogeen bat osatzen du, eta, bertan, amaitutako hiri-produktuen salmenta-balioek, oro har, parametro berberak dituzte.

Erreferente osagarria eremu bakoitzean atzemandako edota antzeman daitezkeen errealtate bereziekin lotzen da.

Kasu horietan, eremu bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan, neurri batean baliozkotzen diren aurreko azterlanetatik datozen haztapen-koefiziente egokituak jasotzen dira.

5.2.5. Salmentako eta eraikuntzako baloreak, haztapen-koefizienteak kalkulatzeko.

Salmentarako baloreak, Beasaineko zenbatetsiak, erabilera eta esparru desberdinen arabera, honako hauek izan dira: lehenengo balioa azalera erabilgarriari dagokio (u) eta bigarrena azalera eraikiari (t):

- K Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Ha sido tomado como $K = 1,38$.
- Vc Costes de construcción para la efectiva materialización de la edificación.

Son criterios válidos que los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, y en función del uso que se trate, oscile entre el 18% y el 27%

5.2.4. Ámbitos territoriales de referencia a los efectos de determinar los coeficientes de ponderación.

La determinación de los coeficientes de ponderación planteados en el PGOU responde a un referente territorial y el otro alternativo o complementario.

El referente territorial de carácter general está conformado por el conjunto de las áreas urbanísticas de Beasain, excluyendo los barrios de Gudugarreta, Salbatore, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta, el sur de la autovía N-I (Ugartemendi) y determinadas áreas altas como Lardi, Igartetxe y Aranzazu.

Para determinar los coeficientes de ponderación, se considera que el conjunto del medio urbano (suelos urbanos y urbanizables) de cada uno de los ámbitos conforma, con carácter general, un ámbito homogéneo de valor, en el que los valores en venta de los distintos productos urbanos terminados responden, en términos generales, a unos mismos parámetros.

El referente complementario se asocia a singulares realidades detectadas y/o que puedan detectarse dentro de cada uno de los ámbitos.

En estos casos, la ficha urbanística correspondiente a cada ámbito, refleja –en su caso– los coeficientes de ponderación adaptados que, en parte, proceden de estudios anteriores que se convalidan.

5.2.5. Valores en venta y de construcción a los efectos del cálculo de los coeficientes de ponderación.

Los valores en venta, estimados para Beasain, en función de los diferentes usos y ámbitos han sido los siguientes, el primero de los valores corresponde a la superficie útil (u) y el segundo a la superficie construida (t):



<u>Erabilera:</u>	<u>Uso:</u>	Azalera Erabilgarria Sup. Útil €/m ² (u)	Azalera Eraikia. S. Const. €/m ² (t)
Etxebizitza Beasain erdian	Vivienda libre centro Beasain	3.500 / 3.900	2.692 / 3.000
Etxebizitza gainontzekoan	Vivienda libre resto Beasain	3.250 / 3.550	2.500 / 2.731
Etxebizitza auzoetan	Vivienda libre barrios	2.800 / 3.200	2.154 / 2.462
Eranskinak Beasain erdia	Anejos centro de Beasain	985,00	895,45
Eranskinak gainontzekoa	Anejos resto Beasain y barrios	885,00	804,55
Merkataritza	Comercial	1.000 / 1.500	909 / 1.363
Industrial eta 3 ^{ren} sektorea	Industrial y terciario general	950,00	863,64

Eraikuntza-kostuak, gastu orokorrak eta mozkin industrial barne, honako hauek izan dira kontuan:

Los costes de construcción, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial se han considerado los siguientes:

<u>Erabilera:</u>	<u>Uso:</u>	Azalera Eraikia. S. Const. €/m ² (t)
Etxebizitza orokorrean	Vivienda libre en general	980,00
Eranskinak orokorrean	Anejos en general	360,00
Merkataritza eta 3 ^{ren} sektorea	Comercial y terciario	500,00
Industrial	Industrial	380,00

Eta, azkenik, aurreko irizpideak aplikatuz, lurzoru urbanizatuaren eragin-balio hauek lortzen ditugu:

Y, finalmente, en aplicación de los criterios anteriores obtenemos los siguientes valores de repercusión del suelo urbanizado

<u>Erabilera:</u>	<u>Uso:</u>	LEBu / VRSu
Etxebizitza Beasain erdia	Vivienda libre centro Beasain	1.082,43 €/m²(t)
Etxebizitza gainontzekoa	Vivienda libre resto Beasain	915,21 €/m²(t)
Etxebizitza auzoak	Vivienda libre barrios	692,24 €/m²(t)
Eranskinak Beasain erdia	Anejos centro de Beasain	288,88 €/m²(t)
Eranskinak gainontzekoa	Anejos resto Beasain y barrios	223,00 €/m²(t)
Merkataritza eta 3 ^{ren} sektorea	Comercial y terciario	817,52 €/m²(t)
Industrial	Industrial	265,82 €/m²(t)

5.3. Haztapen-koefizienteak, lurralde-eremuka konparatuta.

Haztapen-koefizienteak honako hauek dira: kontuan hartutako erabilera bakoitzaren lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak eta babes ofizialeko etxebizitzaren erabilerrari dagokion erreferentzia-balioa (ondorio horietarako 244,73 €/m²) alderatzearen emaitzak. Lurralde-eremuaren arabera, laburpen hau egin da:

5.3. Coeficientes de ponderación comparados por ámbitos territoriales.

Los coeficientes de ponderación son los resultados de comparar los valores de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de los usos considerados con el valor de referencia que corresponde al uso de vivienda de protección oficial, estimado a estos efectos en 244,73 €/m². Resultando, en función del ámbito territorial el resumen siguiente:

	Beasaingo erdia	Beasaingo gainontzekoa	Beasaingo auzoak	Coefficientes de ponderación Hatzapen-koefizienteak
BSE	1,00	1,00	1,00	VPS
ET	1,67	1,67	1,67	VT
Sustapen libreko etxebizitza	3,54	2,99	2,26	Vivienda de promoción libre
Eranskinak BSE	0,34	0,34	0,34	Anejos VPS
Eranskinak ET	0,50	0,50	0,50	Anejos VT
Sustapen libreko eranskinak	0,94	0,73	0,73	Anejos de promoción libre
Merkataritza eta 3 ^{ren} sek.	1,60	0,68		Comercial y terciario
Industrial		0,87		Industrial
Industriaren lursail librea		0,09		Parcela libre industrial
Zuzkidura pribatuak	0,71	0,60	0,45	Dotaciones privadas
Lurzoru libre pribatua		0,30	0,23	Suelo libre privado

Hauek dira:

Siendo:

BSE /VPS	Azalera-eskubidean erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzak. <i>Viviendas de protección social de régimen general en derecho de superficie.</i>
ET / VT	Azalera eskubidean erregimen tasatuko babes publikoko etxebizitzak. <i>Vivienda de protección pública de régimen tasado en derecho de superficie.</i>

5.4. Hatzapen-koefizienteak aplikatzeko irizpideak.

Hatzapen-koefizienteak zehazteko esparru orokorra osatu egin behar da HAPOren aurreikuspenak eta horiek benetan gauzatzeko behar diren hirigintza-espedienteak gauzatzeko prozesuan koefiziente horiek aplikatzeko errealitatearekin.

Illo horretan, honako hauek hartzen dira aplikazio-irizpide orokortzat:

- HAPOn definitutako erabileren hatzapen-koefizienteak erreferentziazko parametro orokortzat hartu behar dira, eta lurzoruan eragin-balioaren batez besteko eta/edo unitateko balio ekonomikoa adierazi behar da eremuan antolatutako erabileretan.
- Dagokion eremu osoaren edo zati baten ekonomia- eta hirigintza-errealitateari erantzun diote.
- Erreferentziazat hartuko dira HAPOk antolamendu xehatua ezartzen duen eremuetan, ekitatezko banaketa-tresnen testuinguruan zuzentzeko, eguneratzeko edo egokitzeko aukera alde batera utzi gabe.
- Hainbanaketako tresnak izapidetzea beharrezkoa ez bada, eta legez Udalari hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptuan legez ezarritako eraikigarritasun-ehunekoa doan lagatzeko

5.4. Criterios de aplicación de los coeficientes de ponderación.

El marco general para determinar los coeficientes de ponderación se ha de complementar con la realidad de aplicación de los mismos en el proceso de la ejecución de las previsiones del PGOU y de los expedientes urbanísticos necesarios para su efectiva ejecución.

En ese sentido, se consideran como tales criterios generales de aplicación los siguientes:

- Los coeficientes de ponderación de usos definidos en el PGOU han de ser considerados como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico medio y/o unitario del valor de repercusión del suelo en los correspondientes usos ordenados en ámbito.
- Responderán a la realidad económico-urbanística de la totalidad o parte del ámbito correspondiente.
- Resultarán de referencia en los ámbitos para los que el PGOU establece su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de la posibilidad de su corrección, actualización o adaptación en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten necesarios.
- En el caso de que no sea requerible tramitar instrumentos de equidistribución, y exista la obligación legal de cesión gratuita al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad legalmente establecida en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías



- betebeharra badago, lagapena kuantifikatzeko eta balorazio ekonomikoa egiteko erreferentziatzat hartuko dira.
- Antolamendu xehatuko dokumentuak idatzi eta izapidetu behar diren jarduketetan, haztaperen koefizienteak izango dira erreferentzia-esparru orokorra, baina doitu eta/edo eguneratu ahal izango dira, behar bezala arrazoituta.
 - HAPON ezarritako koefiziente orokorrak urtero berrikusi eta/edo eguneratuko dira, onartzen direnetik aurrera. Hala ere, Udalak erabaki ahal izango du berrikuspen edo eguneratze hori beste aldizkakotasun batekin egitea, betiere ekonomiaren, higiezinaren edo hirigintzaren egoeraren aldaketek hala gomendatzen badute.
 - Erregimen orokorreko babes sozialeko bizitegi-eraikigarritasunari lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa koefizientearen unitatea da kasu guztietan.
 - Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, babestutako etxebizitzaren gainerako modalitateei dagokienez, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa da.
 - Sustapen libreko erabileretara bideratutako eraikigarritasunari dagokion lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa une bakoitzean dagoen merkatuaren errealitate ekonomikoa oinarritzen da.
 - Birdoiketen komenigarritasuna kasuan kasuko garapeneko hirigintza-espeditatearen testuinguruan planteatu eta justifikatu behar da.
- generadas por la acción urbanística, se tomarán como referencia a los efectos de cuantificar la cesión y de su valoración económica.
- En las actuaciones donde resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación constituirán el marco general de referencia, si bien se podrá proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada.
 - Se procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en el PGOU de forma anual, a partir de su aprobación. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar que se proceda a dicha revisión o actualización con otro tipo de periodicidad siempre que los cambios y alteraciones de la situación económica, inmobiliaria o urbanística lo aconsejen.
 - El valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a la edificabilidad residencial de protección social de régimen general constituye en todos los casos la unidad del coeficiente.
 - El valor de repercusión del suelo urbanizado referido a las restantes modalidades de vivienda protegida tiene el carácter resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
 - El valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad destinada a usos de promoción libre tiene su origen en la realidad económica del mercado existente en cada momento.
 - La conveniencia de los reajustes ha de ser planteada y justificada en cada caso en el contexto del correspondiente expediente urbanístico de desarrollo.

Talde idazlea:
Equipo redactor:

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

Juan Landa / Iñaki Campo
EKAIN, S.A.

Elena Alonso /Raoul Servert
ARAUDI s.l.