



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA

**BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**

**Dokumentua**

**"E. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO AZTERLANA"**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA

***E .DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO AZTERLANA***

AURKIBIDEA

1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO FINANTZARIOARI BURUZKO AZTERLANARE HELBURUA .....	1
2. AZTERLANAREN FUNTZIOA ETA EDUKIA .....	1
3. LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA GAUZATZEA.....	1
4. GAUZATZE PROPOSAMENEN BALORAZIO EKONOMIKOA.....	4
5. ESKU HARTZEA LURZORU URBANIZAEZINEAN .....	6
6. PLAN OROKORRAREN BIDERAGARRITASUNAREN SINTESIA	6



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA



## **1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO FINANTZARIOARI BURUZKO AZTERLANAREN HELBURUA**

Azterlan honen helburua da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62.1. artikuluko f) atalari erantzutea. Horren arabera, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlan bat eduki beharko dute.

## **2. AZTERLANAREN FUNTZIOA ETA EDUKIA.**

Berastegiko Plan Orokorrek, bertako Udalak sustatuta, jarraitzen duen hirigintza-antolamendua dokumentu batean biltzen da. Dokumentu horren bidez lurzoruaren erabilerak arautzen dira, eta bertan interes publikoaren ikuspegitik aproposak ikusi diren parametroak sartu dira, parte hartzeko prozesu zabal baten emaitza gisa.

Plan Orokorren denbora-horizontean (zortzi urte) proposatutako hirigintza-antolamendua garatu eta gauzatzeko, zehaztutako erabakiak bideragarri egingo dituzten inbertsio publiko eta pribatuak beharko dira.

Horretarako, jarduerak gauzatzeko moduan eta finantza daitezkeen moduan ulertu behar dira. Alderdi hau dokumentu honetan justifikatzen da globalki, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean bertan espresuki aurreikusten den moduan aurreragoko fasetan egin daitezkeen zehaztapen handiagoak kaltetu gabe. Lege horrek bideragarritasun ekonomikoari eta finantzarioari buruzko azterlan zehatzagoak aurreikusten ditu, aurreikusitako jarduera integratu bakoitzari dagokion urbanizatzeko jarduera-programak idaztean. Era horretan, plangintza gauzatzeko hurrengo fase honetan, jarduera bakoitzaren helburu diren ondasun eta eskubide guztiak baloratzea exijituko du -155.e artikulua-.

Azterlanaren edukiak, batez ere, Plan Orokorren egiturako proposamenaren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioa kontuan hartzen du hirigintza-antolamendua gauzatea ziurtatu ahal izateko.

Alderdi ekonomiko-finantzario soilak alde batera utzita, Plan Orokorra gauzatea kudeaketa publiko eta finantzarioaren ahalmenaren arabera izango da. Horretarako Udalaren buruzagitza behar da.

## **3. LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA GAUZATZEA.**

Berastegiko Plan Orokorrean ezarritako hirigintza-antolamendua Udalerriaren errealitatetik eta bertako premien ezagutzatik abiatuta planteatu da, alde batetik, denborazko ikuspegi zehatza eta, bestetik, iraunkortasun-irizpideak kontuan hartuta.

Irizpide horiekin, gauzatu beharreko jarduerak mugatu dira, batez ere aurretik zegoen hiri-ingurunea leheneratuta. Era horretan, eredia gauzatzeko ezarri behar diren sistema orokor berriak diseinu-fasetik minimizatuko dira.

Honela, sistema orokorrak antolatzeko eta gauzatzeko egin beharko diren esku-hartzeek ondoren deskribatzen diren gaiak dituzte helburutzat, eta jarraian deskribatzen eta baloratzen diren soluzioen bidez gauzatzen dira.



### 3.1. Komunikazioen azpiegitura-sistema orokorrak.

Plan Orokor honek komunikazioetako sistema orokorren arloan esku hartzea mugatzen du.

Motordun ibilgailuen bide-sareko esku-hartzea garrantzi handikoa da. Planaren denbora-horizontean proposatzen da, batetik, Berastegiko hirigunetik trafiko astuna kenduko duen saihebidetara berria sortzea; bestetik, eskualde-errepidean, hain zuzen ere, Zamargin baserriaren eta hirigunearen arteko bideunean, 2 m-ko espaloia egitea, eta, gainera, beste lotune bat egitea bideune horretan bertan errepidearen iparraldean dauden etxebizitzetatik errepidera sartzeko; gainera, 2. HE. Bekobelazen sistema orokorreko aparkaleku bat egitea proposatzen da gaur egun Herriko Enparantzan aparkatzen diren autoentzat, era horretara gunehori oinezkoentzako eremu bihurtzeko; eta, azkenik, dagoen hiri-sarea optimizatu eta egokitzea, hartarako bideune berriak sortuta eta dauden kaleak hobetu eta homogeneizatu.

Berastegiko Udalari dagokio administrazio publikoak koordinatzeko ekimena hartzea, eta, bereziki Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide Departamentua, hain zuzen ere, proiektu idazteko prozesua abian jarri eta saihebidetara egiten Plan Orokor honen indarraldian hasteko.

Plan Orokorrean jasotako esku-hartze berezien kostuak honako ebaluazio hau kontuan hartuta kalkulatu dira:

- Saihebidetara gauzatzeko behar diren lursailak eskuratzea: 460.000 €
- 2. HE Bekobelazera atxiki gabeko herriko sarrerako biribilgunea egitea : 105.000,00 €
- Egungo zeharbidean espaloiak egitea: 99.500,00 €
- 2. HE Bekobelazen jasotako sistema orokorreko aparkalekua egitea : 123.200 €

Lan horiek Udalaren ekimen publikoaren bitartez gauzatu dira Udalaren aurrekontuak egikaritzuz.

Gainerakoan, proposatutako diren urbanizazio-lanak hirigintza-esparruetan proposatutako jarduerari lotuta daude. Esku-hartze horien zenbatekoa jarduerari ezberdinetan asimitzeko modukoa dela uste da, eta behar bezala antolatu beharko dira Plan Orokorrean denbora-horizontean gauzatzeko.

### 3.2.- Espazio libreen sistema orokorrak.

Adierazi behar da administrazio publikoak burutuko duen obra garrantzitsuetako baten ondorioz Elduaren ibaiaren ertzean pasealeku bat izango dela, udal-kolektore berriaren ezarpena aprobetxatuz. Pasealeku hori, hirigunearen hegoaldean dagoen bideari lotuta, 1. Sektorea. Kiroldegian jasotako pasealeku-proposamenarekin lotuko da. Pasealeku hori Berastegiko espazio libreen sistema orokorren sareko elementu nagusietako bat izango da.

Plan Orokorrean jasotako esku-hartze berezi honen kostuak, honako ebaluazio hau kontuan hartuta kalkulatu dira:

- Elduaren ibaiaren ondoko pasealekua gauzatea (ELSO) 943.300,00 €

Berastegiko elizaren ondoan proposatutako espazio libreen sistema orokorra Udalaren ekimen publikoaren bitartez gauzatu da Udalaren aurrekontuak egikaritzuz. Proposatutako hirigintzako esku-hartzeak lurraldearen eraldaketa txikia dakar eta esku-hartzearen zenbatekoa udal-aurrekontuek bere gain hartzeko modukoa dela uste da Plan Orokorrean denbora-horizontean.



### 3.3. Ekipamenduko sistema orokorrak.

Dokumentu honetan biltzen diren esku-hartze nagusiak kirol-ekipamenduarekin du zerikusia, bertako instalazioen neurria antolatu eta Berastegin aurreikusitako biztanle-hazkuntzara egokitzeko.

Plan Orokorreko 1. Sektorea. Kiroldegian kirol-ekipamendua gauzatzeko jasotako esku-hartze bereziaren kostuak, honako ebaluazio honen arabera kalkulatu dira:

- Polikiroldegi berria gauzatzea (KESO): 1.350.000,00 €

Gainera, zerbitzu-ekipamenduetarako eraikin txiki bat gauzatzea proposatzen da Berastegiko Udalaren jabetzako makinaria gordetzeko, eta bere kostua honako ebaluazio honen arabera kalkulatu da:

- Zerbitzu-ekipamendu berria gauzatzea (ZESO): 240.000,00 €

Ekipamenduen arloan Udalaren inbertsioa tokiko zuzkidurak garatzera bideratuko da, lanak gauzatzen diren denboran Plan Orokorrak lortu nahi duen oreka bilatzen saiatuta. Udal-aurrekontuen bitartez helburu horiek poliki-poliki gauzatu ahal izango dira, orokorrean Administrazio Publikoaren laguntzarekin, eta hauen eskuduntzak kontuan hartuta.

### 3.4. Ibai-ibilguen sistema orokorrari dagozkion obra hidraulikoak.

Ez da aurreikusten ibai-ibilguen sarean obra berezirik egitea.

### 3.5. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorrak.

Arlo honetan egin behar diren esku-hartzeak ez dira garrantzitsuak orokorrean; bestela, bereziak ez diren baliabide eta kostuekin gauzatu daitezke. Azken kasu honetan, Udalerri osoan aurreikusitako jardueren urbanizazio-kargen bitartez gauzatu daitezke, esku-hartze horrek bere gain har dezakeen antolatutako etxebizitza berri bakoitzeko ratioekin, edo kudeatzen duten konpainien aurrekontuen bitartez gauzatu daitezke.

Ez ur-horniduraren arloan ez eta saneamendukoan ere ez da aurreikusten gaur egungo sarea obra bereziren batekin osatzeko beharra.

Nolanahi ere, obra hauek finantzatzen parte hartzeko eskatuko zaio Gipuzkoako Ur Partzuergoari, ur-horniduraren altako eta bajako sarearen arduraduna den aldetik, gaian duen eskumenaren eta bere inbertsio-eta aurrekontu-jarraitibideen arabera.

### 3.6. Planaren ingurumenaren gaineko eragina arintzeko neurri zuzentzaileak.

Ingurumenaren gaineko eragina arintzeko neurri zuzentzaileak baloratzean kontuan izan behar da aurreikusitako neurri gehienak ingurumeneko jardunbide egokiak direla eta, horrenbestez, zenbatzen oso zailak.

Bere garrantzia dela eta baloratu egin diren eta proposatu diren neurri zuzentzaileen artean, esku-hartzerik adierazgarriena Artaleku izeneko eremuan lurzoruaren kalitatea ikertzeko izango da seguruenik. Lurzoru hori lurzoru ustez kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituzten kokapenen inbentarioan dago.



Toki horretan duela gutxira arte kontrolik gabeko isurketak egin dira, eta ez dago jakiterik zehatz-mehatz noiz hasi ziren. Ez dago jakiterik bertan isuritako bolumena zein den, ez eta nondik iritsi diren ere, eta horrek zaildu egiten du ikerketa egiteko eta, ondoren, lurzoruaren kutsadura garbitzeko kostuak kalkulatzeko. Honekin guztiarekin, lurzoru deskontaminatzeko hainbat proiektu aztertu dira eta lurzoruaren kalitatea ikertzearen eta lurzoru deskontaminatzearen gutxi gorabeherako kostua 1.825.000 eurokoa izan daitekeela kalkulatu da.

#### 4. GAUZATZE PROPOSAMENEN BALORAZIO EKONOMIKOA.

Plan Orokorrean oso helmen ezberdineko 6 jarduera identifikatu dira, eta horietako 4 hiri-lurzoru finkatu gabeko jarduerak dira eta beste biak lurzoru urbanizaezinekoak. Indarrean den legeriaren arabera, jarduera horiek euren esparruen urbanizazioa erabaki behar dute kasu bakoitzean, bai eta urbanizazioaren integrazioa ere euren inguruan eta Udalerrian, eta, bereziki, azpiegiturena.

Bestetik, ekimen pribatuaren zein publikoaren eraikuntza-lanei ekingo zaie.

Azterlan honetan gutxi gorabehera kalkulatu da identifikatutako jarduera bakoitzaren urbanizazio-kostuen helmena, eta Plan Orokorrean proposatutakoaren arabera. Ondorengo balioak lortu dira azterlan honetan kontuan hartu ahal izateko.

##### Hiri-lurzoru finkatu gabea:

- 1 HIRIGINTZA ESPARRUA\_URETA (Bizitegiak)

Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 488.004 €

Eremuaren azalera: 6.000 m<sup>2</sup>. Eragina: 81,33€/m<sup>2</sup>

Sabai eraikigarri homogeneizatua: 3.645,94 m<sup>2</sup>. Eragina: 133,85€/m<sup>2</sup>

Etxebizitza libre bat blokean urbanizatzearen eragina (110 m<sup>2</sup>): 14.723,50 €/etx.

- 2. HIRIGINTZA ESPARRUA\_BEKOBELAZE (Bizitegiak)

Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 707.582 €

Eremuaren azalera: 7.368 m<sup>2</sup>. Eragina: 96,03€/m<sup>2</sup>

Sabai eraikigarri homogeneizatua: 4.326,06 m<sup>2</sup>. Eragina: 163,56€/m<sup>2</sup>

Etxebizitza libre bat blokean urbanizatzearen eragina (110 m<sup>2</sup>): 17.992,02 €/etx.

- 3. HIRIGINTZA ESPARRUA\_ATEGI (Bizitegiak)

Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 550.560 €

Eremuaren azalera: 6.135 m<sup>2</sup>. Eragina: 89,74€/m<sup>2</sup>



Sabai eraikigarri homogeneizatua: 3.147,85 m<sup>2</sup>. Eragina: 174,90€/m<sup>2</sup>

Etxebizitza libre bat blokean urbanizatzearen eragina (110 m<sup>2</sup>): 19.239,04 €/etx.

- 13. HIRIGINTZA ESPARRUA\_ELIZONDO (Bizitegiak)

Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 108.954 €

Eremuaren azalera: 1.410 m<sup>2</sup>. Eragina: 77,27€/m<sup>2</sup>

Sabai eraikigarri homogeneizatua: 2.158,00 m<sup>2</sup>. Eragina: 50,49€/m<sup>2</sup>

Etxebizitza libre bat blokean urbanizatzearen eragina (110 m<sup>2</sup>): 5.553,72 €/etx.

Lurzoru Urbanizagarria:

- 1. SEKTOREA\_KIROLDEGIA (Bizitegiak)

Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostua: 1.079.750 €

Eremuaren azalera: 15.081 m<sup>2</sup>. Eragina: 71,60€/m<sup>2</sup>

Sabai eraikigarri homogeneizatua: 6.766,92 m<sup>2</sup>. Eragina: 159,56€/m<sup>2</sup>

Etxebizitza libre bat blokean urbanizatzearen eragina (110 m<sup>2</sup>): 17.551,93 €/etx.

Gutxi gorabeherako zifra horiek etxebizitzako urbanizazio-karga gisa ematen dituzten ratioak asumitzeko modukoak direla uste da. Era berean, gutxi gorabeherako zifra horiek, bestalde, jarduera ekonomikoetarako m<sup>2</sup>(s)-ko suposatzen dituzten urbanizazio-kostuak, gure lurraldearen ezaugarriak kontuan hartuta, arrunki onartzen diren kopuruak dira.

Urbanizazio-karga hauek merkatu-prezioekin bateragarriak dira, bai eta desiragarriak liratekeen beheranzko prezioekin ere, lurzoruaren salneurriaren egokitze aldera.

Nolanahi ere, dagozkion jarduera-programa urbanizatzailleak tramitatzean, aurreikusitako jarduera bakoitzarentzat bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlan zehatzagoak formulatuko dira; nolanahi ere, behar bezala arrazoituta bere gain hartzeko modukoak diren karga berriak ere sartu ahal izango dira.

## **5. ESKU HARTZEA LURZORU URBANIZAEZINEAN.**

Plan Orokorra ingurunea babesten saiatzen da, bertan esku hartzea mugatuta eta ingurune horren ingurumen-hobekuntza eta balioa handiagotzea proposatuta.

Mendi, ur, ingurumen eta beste hainbat arlotan Administrazioaren inbertsioek jarraipena izango dute, bai eta ekipamendu eta zuzkiduren arloan ere: jolas-eremuaren antolamendua, kultur ondarea baloratzea, eta abar. Horretarako, kasu bakoitzean eskuduna den Administrazioak bere aurrekontuen arabera ekimenak gauzatzeko behar duen finantziazioa emango du.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA

## 6. PLAN OROKORRAREN BIDERAGARRITASUNAREN SINTESIA

Iraunkortasun ekonomikoaren memorian egindako gutxi gorabeherako ebaluazioaren arabera, sistema orokorrek 5.146.000€ €-ko kostua dute.

Beste alde batetik, proposatutako jarduerak 2.934.850€ inguruko inbertsioa eskatzen dute urbanizazio-kargetan bere garapenerako, eraikuntzarako inbertsioa alde batera utzita.

Adierazitako zifren batuketaren emaitza globala, datozen zortzi urteetan inbertituko dena, 8.080.850 €-koa da, eta horri espresuki ebaluatu ez diren esku-hartzeen kostua gehitu behar zaio. Kostu horren finantziakoa lehen aipatu da.

Aurreko atalean adierazten den moduan, ebaluazio honen bitartez plangintzako fase honetan Plan Orokorraren proposamenaren bideragarritasun globala justifikatzen da. Ikus daitekeen moduan, justifikazioa ez dago Udalaren inbertsio-ahalmenean oinarritua, Udalaren kudeatzeko, koordinatzeko, ekimen pribatua bultzatzeko eta kasu bakoitzean Administrazio eskudunaren inbertsioak garai bakoitzera egokitzeko ahalmenean baizik.

Donostia, 2012ko urria

**BUPetako Ingeniaria:**

**Arkitektoak:**

**Abokatua:**

A. Jaime

M. Muñagorri

A. Urteaga

I.Amenabar