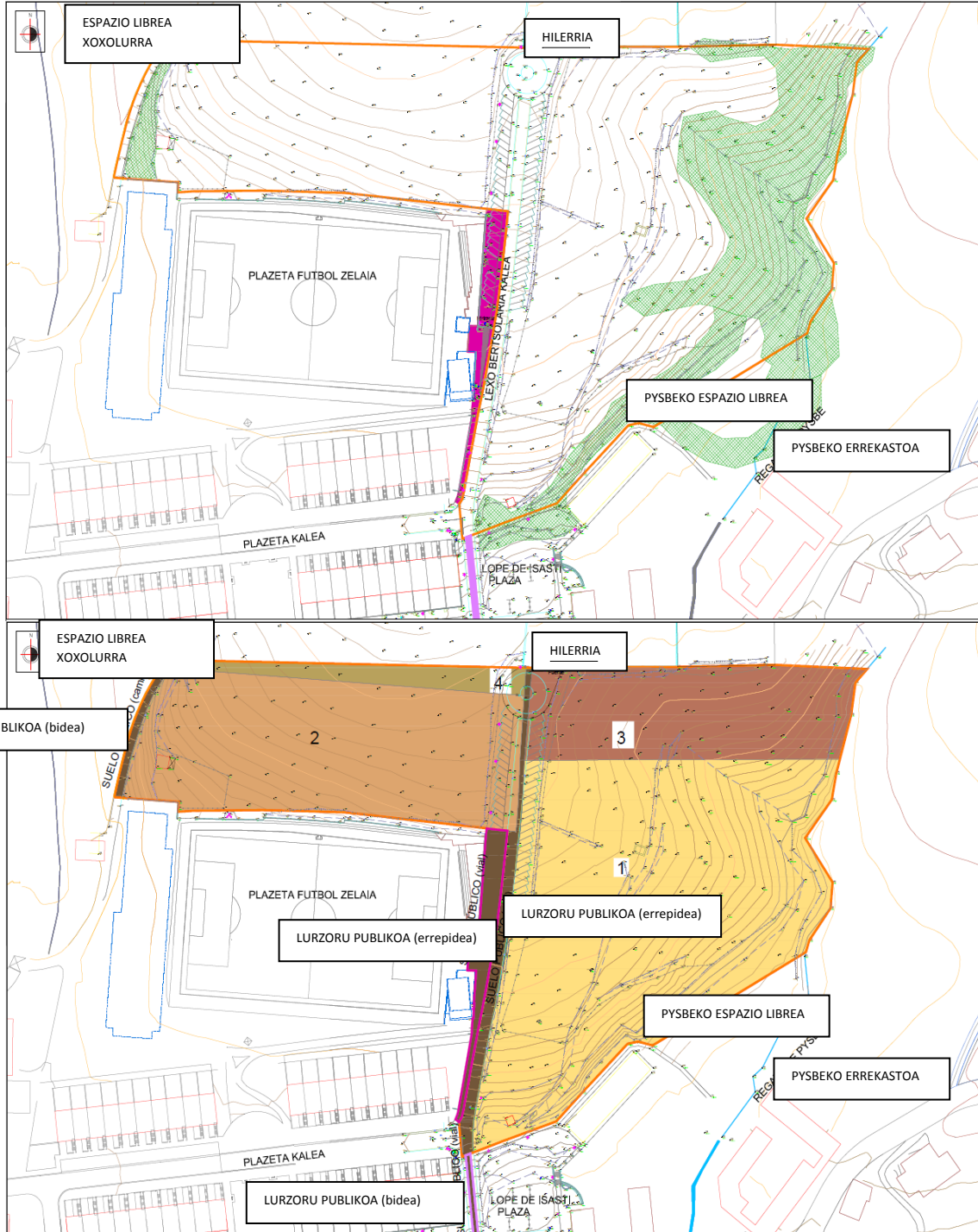


"HIE 06 /OLATZAR" (LEZO) EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

2018ko APIRILEKO TESTU BATEGINA



SUSTATZAILEA HARRI IPARRA SA

IDAZLEA BLAS URBIZU (ARKITEKTOA)

"HIE 06 /OLATZAR" (LEZO) EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

2018ko APIRILEKO TESTU BATEGINA

A DOKUMENTUA	..... JUSTIFIKAZIO-MEMORIA ETA EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA
A.1	..... URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA HONI DAGOKION JARDUN INTEGRATUAREN SARRERA, AURREKARAK ETA IDENTIFIKAZIOA
A.2	..... JARDUN PUBLIKO EDO PRIBATUAREN ARAUBIDEA ETA JARDUN-SISTEMA
A.3	..... UJP-REN XEDE DEN EGIKARITZE-UNITATEA MUGATZEA
A.4	..... EKITATEZ BANATZEKO PROPOSAMENA AURKEZTEKO EPEAK
A.5	..... URBANIZAZIO-LANAK EGITEKO EPEAK, JARDUNA OSATZEN DUTEN FASEETAKO GARAPEN-LANEN EGUTEGIA —ETA, BIDEZKO BADA, ONDORIOZKO ORUBEETAKO ERAIKUNTZA-EPEAK— ADIERAZITA
A.6	..... UDALARI DOAN LAGA BEHARREKO LURREN KOKAPENAREN PROPOSAMENA. LUR HORIEK URBANIZATZE-GASTURIK ETA BESTELAKO KARGARIK GABE LAGA BEHARKO DIRA, ANTOLAMENDUAK SORRARAZITAKO GAINBALIOETAN ERKIDEGOAK PARTE HARTZEAREN KONTZEPTU GISA, LEGE HONETAN XEDATUTAKOAREN ARABERA.
A.7	..... BIDEZKO BADA, BIRKOKATZEEN PROGRAMA
A.8	..... URBANIZAZIO-LANA, LURRAK, ETA, BIDEZKO BADA, ZUZKIDURA PUBLIKOEI DAGOKIEN ESKUBIDEAK LAGATZEKO EPEA
A.9	..... HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK
A.10	..... URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA
B DOKUMENTUA	..... URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA
C DOKUMENTUA	..... JARDUNARI DAGOKION EGIKARITZE-UNITATEA MUGATZEKO ETA INFORMATZEKO PLANOA
D DOKUMENTUA	..... LURSAILEN PLANOA ETA JARDUNAREN XEDE DIREN ONDASUN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA
E DOKUMENTUA	..... EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNARI BURUZKO AZTERLANA, JARDUNAREN XEDE DIREN ONDASUN ETA ESKUBIDE GUZTIAK BALIOETSITA
A.I ERANSKINA.....	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN KALKULUA
B.I ERANSKINA.....	GAUR EGUNGO INGURUNEA, ERABILERAK, ERAIKINAK ETA AZPIEGITURAK
B.II ERANSKINA.....	URBANIZAZIOAREN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA, XEHATUTA

A DOKUMENTUA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA ETA EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA

A.1 URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA HONI DAGOKION JARDUN INTEGRATUAREN SARRERA, AURREKARIAK ETA IDENTIFIKAZIOA

Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek arautzen eta antolatzen du Lezoko (Gipuzkoa) lurzoru urbanizagarri sektoretako HIE 6/Olatzar sektorean antolatutako jardun integratuaren garapena eta egikaritzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152 artikulua hirigintza kudeatzeko tresna horretarako ezartzen duen xedeari erantzunez¹. Lezoko indarreko Plan Orokorrek bideratu du jardun horren egiturazko antolamendua² eta HIE 6 Olatzar sektoreko Plan Partzialak, berriz, antolamendu xehatua³.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak Lezoko Plan Orokorra behin betiko onartu zuen 2011ko azaroaren 8ko bilkuran (242. GAO, 2011.12.23koa). Ondoren HIE 6/Olatzar sektorerako aldatu zen "HIE/Olatzar sektoreari buruzko Hiri Antolaketako Plan Orokorren 1. aldaketaren" bitartez, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren erabakiaren bitartez behin betiko onartu zena 2013ko martxoaren 26ko bilkuran (71. GAO, 2013.04.16koa). Aldaketa hori da indarrean dagoena UJP hau formulatzeko unean.

Udalaren Osoko Bilkurak "HIE 6 / Olatzar Sektorea (Lezo, Gipuzkoa) Antolatzeko Plan Partziala". Testu bategina, 2015eko urria" behin betiko onartu zuen 2016ko uztailaren 28an egindako bilkuran (2017ko urtarrilaren 25eko GAO on argitaratu zen, 16. zenbakian).

¹ 2.2006 Legea, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa / V. titulua: Hirigintzako antolamendua egikaritzea / I. kapitulua: Xedapen Orokorrak / Zortzigarren atala: Urbanizatzeko jarduketa-programak / 152. artikulua. Xedea eta esparrua:

1. Urbanizatzeko jarduketa-programen xedea hau da: hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea, behar bada faseetan, arautzea eta antolatzeta. Horretarako, zehaztapen hauek egingo dituzte:
 - a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze-unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
 - b) Egikaritze publiko edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren jardun-sistema.
 - c) Jarduketa integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolabehar ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa.
 - d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatzeko karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
 - e) Urbanizazio-obra eta, halakorik baldin bada, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.
2. Urbanizatzeko jarduketa-programek ezin dute, inoiz, dena delako plangintzan zehazturik datozen ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukerak hortxe darrai, legean zehazturiko moduan egiten bada.
3. Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira. Hirigintza-plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

² 2/2006 LLren 53. artikuluari jarraikiz zehazki egiturazkoak diren zehaztapenez gain, Lezoko Plan Orokorrek honako hau ezartzen du, HIE 6/Olatzar sektorearen Arau Partikularraren III.4 puntuan ("Programatze- eta egikaritze-erregimen orokorra") eta haren Hirigintza Arauen 38 artikuluan, "(HIE 6 Olatzar eremu gisa) mugatutako lurraldeak **jarduera-eremu integratu independentea osatzen du (AAI7)**". Hirigintza-antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena bada ere (2/2006 LLren 56.1.b artikulua), dagokion Plan Partzialak jardun integratu hori berretsi du (ikus hurrengo oharra)

³ Zehaztapen hori Plan Partzialaren IV. DOKUMENTUKO IV-1-1 Puntuan (EGIKARITZEAREN ANTOLAMENDU- ETA KUDEAKETA-GIDALERROEN AZTERLANA) ezarri da.

Lezoko Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrak, 2018.01.15eko bilkuran, HIE 6 Olatzar sektorea Urbanizatzeko Jarduketa Programa hasiera batean onartzea ebatzi zuen, onarpen horretarako hiru baldintza jarritz. Ondoren, Tokiko Gobernu Batzar horrek, 2018.01.29ko bilkuran, laugarren baldintza bat eranstea ebatzi zuen. Hala, UJP hori hasiera batean onartu da, lau baldintza hauekin:

1. *"Eremutik kanpo egon arren hirigintza-kargatzat hartuko dira: a) saneamenduaren konexioak (ur beltzak eta euri-urak) Lexo Bertsolaria kalea Elias Salaberriarekin elkartzen den guneraino luzatu beharko dira, b) Ur-horniduraren hartunerako proposatzen den puntua ere zuzendu beharko da, eta proposatzen dena baino beherago burutu beharko da, hau da, Elias Salaberria inguruan, saneamenduarekin geratzen den moduan, proposatzen den loturan hoditeria fibrozementuzkoa baita eta ez luke karga berria gaindituko c) Plazeta futbol-zelaiaren parean geratzen den aparkalekuen eta espaloiaaren urbanizazioa, espaloia beheraino eraberrituz."*
2. *"Udalari eraikigarritasun haztatuaren %15aren lagapen modura egiten den lursailaren proposamena ontzat ematen bada ere, gogorazten da, Birpartzelazio Proiektuan burutzen den behin betiko kalkuluak eraikigarritasun guztiak hartu beharko dituela kontuan, eta ez sestra gainera soilik."*
3. *"Lezoko Udalak onartuta dituen udalaren hizkuntza-planean jasotako hizkuntza-irizpideak ezinbestean bete beharrekoak dira, eta behin betiko onarpenerako Urbanizatzeko Jarduketa Programaren euskarazko alea aurkeztu beharko da."*
4. *"Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztu beharko da (Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 154.1,d artikulua)"*

Bestetik, hasiera batean onartzeko erabakia 2018.03.08ko GAOn (46. zenbakia) argitaratu zen. UJP jendaurrean jartzeko aldia amaiturik, ez da alegaziorik aurkeztu, ezta baldintza berririk eratorri ere. Testu Bategin honek hasiera batean onartutako erabakiaren baldintzak betetzen ditu, honako termino hauetan:

1. Lehen baldintza: UJPren A Dokumentuko (JUSTIFIKAZIO-MEMORIA ETA EGIKARITZEA PROGRAMATZEA) "A.10 . LURZORU-JABEEI EGOTZI BEHARREKO URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA" atalean (11. orria, azken paragrafoa); URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAREN Memorian (18. orrialdeko azken paragrafoa, 19. orrialdeko azken paragrafoa, 24. orrialdeko bigarren paragrafoa, 25. orrialdeko azken paragrafoa, 29. orrialdeko hirugarren paragrafoa) eta 2.3 PLANOAN.
2. Bigarren baldintza: UJPren A Dokumentuan, "UDALARI DOAN LAGA BEHARREKO LURREN KOKAPENAREN PROPOSAMENA. LUR HORIEK URBANIZATZE-GASTURIK ETA BESTELAKO KARGARIK GABE LAGA BEHARKO DIRA, ANTOLAMENDUAK SORRARAZITAKO GAINBALIOETAN ERKIDEGOAK PARTE HARTZEAREN KONTZEPTU GISA, LEGE HONETAN XEDATUTAKOAREN ARABERA" (7. orrialdea, azken paragrafoko azken lau lerroak)
3. Hirugarren baldintza: UJPren sustatzaileak testu batekin honen euskarazko ale bat aurkeztuko du, Lezoko Udalaren hizkuntza-gidalerroei jarraikiz
4. Laugarren baldintza: UJPren A dokumentuan, "A5. URBANIZAZIO-LANAK EGITEKO EPEAK, JARDUNA OSATZEN DUTEN FASEETAKO GARAPEN-LANEN EGUTEGIA —ETA, BIDEZKO BADA, ONDORIOZKO ORUBEETAKO ERAIKUNTZA-EPEAK— ADIERAZITA" atalean (seigarren orria, erreferentziako atalaren lehen lau lerroak)

"HARRI IPARRA SA" sozietateak sustatzen du UJP hau, eremuaren ondare-lurzoruaren % 50 baino gehiagoren titulartasuna izanik. UJP honen "D" Dokumentuan jaso da jardunaren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda.

A.2 JARDUN PUBLIKO EDO PRIBATUAREN ARAUBIDEA ETA JARDUN-SISTEMA (⁴)

HIE 6 Olatzar eremuan antolatutako (Lezoko Plan Orokorrean egiturazko mailan, eta dagokion Plan Partzialean maila xehatuan) jardun integratuaren hirigintza-garapena, **egikaritze pribatuko araubideari** jarraikiz kudeatuko da 2/2006 LLren 140.2 artikuluan ezarritakoaren arabera⁵, eta 2/2006 LLren 160. artikuluan eta ondorengoetan ezarritako **Hitzarmen Sistemari** jarraikiz, 2/2006 LLren 159.2.b) artikulua egikaritze pribatuko araubideko jardunetarako ahalbidetzen duenez⁶. Beraz, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berretsi egiten ditu HIE 6 Olatzar sektoreko Plan Partzialak bere Hirigintza Arauen 8. artikuluan eta bere IV. DOKUMENTUKO (EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERLANA) IV-1.3 puntuan horri dagokionez jasotako aurreikuspenak.

A.3 UJP-REN XEDEA DEN EGIKARITZE-UNITATEA MUGATZEA (⁷)

"HIE 6 Olatzar" sektorean antolatutako jardun integratuaren espazio-eremua Urbanizatzeko Jarduketa Programa horren "C" Dokumentuko Plano bakarrean mugatutako **Egikaritze Unitate bakarra eta jarraitua** da ("JARDUNARI DAGOKION EGIKARITZE-UNITATEA MUGATZEKO ETA INFORMATZEKO PLANOA"), 2/2006 LLren 145.1 artikulua hori egitea ahalbidetzen duenez. Egikaritze-unitate hori mugatu da bere azalera osoan lagatzeko, ekitatez banatzeko eta urbanizatzeko betebeharrak batera betetzeko moduan, 2/2006 LLren 144.1 artikuluan horretarako ezarritako betekizunak (lurzorugapenak bere gain hartzeko gauza izatea, urbanizazioaren onura eta kargak ekitatez banatu ahal izatea, eta jarduketaren autonomia ikuspegi teknikitik eta ekonomikitik justifikatzeko nahikoa entitate izatea) betez. Beraz, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berretsi egiten ditu HIE 6 Olatzar sektoreko Plan Partzialak bere Hirigintza Arauen 8. artikuluan, bere III.8 planoan ("Plan Partziala Kudeatzeko Baldintzak") eta bere IV. DOKUMENTUKO (EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERLANA) IV-1.2 puntuan horri dagokionez jasotako aurreikuspenak.

4

Atal honek 2/2006 LLren 154.1.a) artikulua eskakizuna betetzen du. Horren arabera, urbanizatzeko jarduketa-programetan arauturik egon behar da, beti, "a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema"

5

2.2006 Legea, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa / V. titulua: Hirigintzako antolamendua egikaritzea / I. kapitulua: Xedapen Orokorrak / Laugarren atala: Jarduketa-arloak eta motak / 140. artikulua. Egikaritzearen jarduketa-arloak / 2. Jarduketa integratuak jarduketa publikoari dagozkio; beraz, administrazio publikoek dute, beren eskumenen arabera, jarduketa integratuak ardura. Jarduketok egikaritze publikoa edo pribatua izan dezakete.

6

*2.2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa / V. Titulua: Hirigintzako antolamendua egikaritzea / II. Kapituluak: Jarduketa-programen egikaritze-sistema jarduera integratuak garatzeko / Lehenengo atala: Jarduketa-sistemak / 159. artikulua. **Jarduketa-sistemak** / 2. Jarduketa-sistema horiek honako hauek izango dira: b) Administrazio-emakida bidezko egikaritze pribatuko araubidean: eragile urbanizatzailearen sistema, eta hitzarmen-sistema.*

7

Atal honek 2/2006 LLren 154.1.b) artikulua eskakizuna betetzen du. Horren arabera, urbanizatzeko jarduketa-programetan arauturik egon behar da, beti, "b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzako aldaketa."

A.4 EKITATEZ BANATZEKO PROPOSAMENA AURKEZTEKO EPEAK ⁽⁸⁾

Kontuan hartuta jardun-sistemaren zehaztapena ezartzen dela *"beti, jarduketa-programak behin betiko onartzeko egintzan"* (2/2006 LHLren 159.4 artikulua), UJP hau behin betiko onartzen den egunaz geroztik (UJPBO) ezarriko dira ekitatez banatzeko proposamena aurkezteko epeak. UJP honek proposatutako jardun-sistema hitzarmen-sistema da, eta beraz, gehieneko epe hauek ezarri behar dira, epe horiek agortu edo ez:

- A.4.1.- Lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok Udalari Hitzarmen-proposamena aurkeztea, horrek berekin dakartzan konpromisoak eta guzti (2/2006 LHLren 160.2 artikulua) **6 hilabete** UJPBOz geroztik.
- A.4.2.- Udalak onartutako Hitzarmena sinatzea eta Hitzarmen Batzarra eratzea **2 hilabete** Lezoko Udalak Hitzarmena onartzen duenez geroztik
- A.4.3.- Jardunaren onura eta kargak ekitatez banatzeko birpartzelazio-dokumentua Udalari aurkeztea Gehienez ere **12 hilabeteko** epean Hitzarmen Batzarra eratzen denez geroztik
- A.4.4.- UJP honek mugatutako Egikaritze Unitatearen Urbanizazio Orokorreko Proiektua —2/2006 Legearen 194. artikuluan tipifikazioari jarraikiz— Udalari aurkeztea: gehienez **6 hilabete** jardunaren onura eta kargak ekitatez banatzeko proiektua behin betiko onartzen denez geroztik (birpartzelazioa).

A.5 URBANIZAZIO-LANAK EGITEKO EPEAK, JARDUNA OSATZEN DUTEN FASEETAKO GARAPEN-LANEN EGUTEGIA —ETA, BIDEZKO BADA, ONDORIOZKO ORUBEETAKO ERAIKUNTZA-EPEAK— ADIERAZITA⁽⁹⁾

Urbanizazio-lanak **6 hilabeteko** epean egin behar dira Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzen denez geroztik, honako epe hauetan:

- 1. fasea (Hilerrirainoko bide nagusia, Plazetarako sarrera eta kanpo-konexioak) **12 hilabete**
- 2. eta 3. faseak (ekialdeko espazio libreak Olatzar errekaostaren ondoan, eta mendebaldeko lotura Xoxolurrarantz) **12 hilabete**

2/2006 LHLren 189.2 artikulua ezarritakoaren arabera, "Eraikuntza-lanak hasteko epea, inola ere, urte batetik beherakoa izango da, urbanizazio-obra amaitzen direnetik kontatuta"; nolahi ere, eraikuntza eta urbanizazioa aldi berean gauzatzeko aukera izan liteke "HIE 6 Olatzar" sektorearen Plan Partzialak lursail eraikigarri bakoitzaren eraikuntza urbanizazio-fase bakoitzarekin lotzeari dagokionez ezarritakoa betez (PPren EKAGaren IV-3 puntua), eta betiere Udalaren ustez urbanizazio-lanak egikaritzea bermatuta badago.

8 2/2006 LLren 154.1.c) artikulua eskakizuna betetzen du atal honek; horren arabera, urbanizatzeko jarduketa-programetan arauturik egon behar dira, beti " c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik".

9 Atal honek 2/2006 LLren 154.1.d) artikuluko eskakizuna betetzen du (horren arabera, urbanizatzeko jarduketa-programetan arauturik egon behar da, betiere " d) Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan"), baita horrekin bat datorren 2/2006 LLren 152.1.e) artikuluan ezarritakoa ere: e) Urbanizazio-obra eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.

A.6 UDALARI DOAN LAGA BEHARREKO LURREN KOKAPENAREN PROPOSAMENA. LUR HORIEK URBANIZATZE-GASTURIK ETA BESTELAKO KARGARIK GABE LAGA BEHARKO DIRA, ANTOLAMENDUAK SORRARAZITAKO GAINBALIOETAN ERKIDEGOAK PARTE HARTZEAREN KONTZEPTU GISA, LEGE HONETAN XEDATUTAKOAREN ARABERA⁽¹⁰⁾

UJP honen xedeetarako E.I Eranskinean kalkulaturako haztapen-koefizienteei jarraikiz, HIE 6 Olatzar sektorean antolatutako eraikigarritasun haztatua 17.855 m²sh da, honela xehatua:

Lursaila	Irabazizko eraikigarritasun fisikoa		Eraikigarritasun haztatua	
Identifikazioa	bizitegia (gehienez)	babes-erregimena	Haztapen-koefizientea	Eraikigarritasun haztatua
Rd2.1	2.220 m ² s	PTE	2,08	4.618 m ² sp
Rd2.2	6.105 m ² s	BOE	1,00	6.105 m ² sp
Rd2.3	2.775 m ² s	EL	2,57	7.132 m ² sp
HIE6 guztira	11.100 m²s	beste batzuk	1,63 (batez bestekoa)	17.855 m²sp

2.2006 LHLren 27. artikuluan ezarritakoa betez, 11/2008 Legeari jarraikiz idatzi zen moduan ¹¹, Lezoko Udalari eraikigarritasun haztatuaren % 15 laga behar zaio urbanizazio-kargarik gabe, hau da, 2.678 m²sh. Plan Partzialaren Hirigintza Arauen 13. artikuluari jarraikiz, Rd2.2 lursaila bi zatitan bana daiteke, eta biek ere sestra gaineko eraikigarritasun bera dute, hau da, 3.052 m²s BOEetarako (3.052 m²sh). UJP honen xedeetarako kalkulaturako haztapen-koefizienteen arabera, lursail-erdi horren eraikigarritasuna udalari dagokiona baino 374 m²s handiagoa da BOEetarako, 374 m²s haztatuen baliokidea, hau da, % 14 gehiago Udalari legez doan laga behar zaiona baino. Rd2.2 lursaila zatitzearen ondoriozko lursail-erdi-tako bat Udalari % 100ean eta zatitu beharrik gabe esleitu ahal izateko, 374 m²sh-ko soberakin hori diruarekin konpentsa dakioko batzarrari, edo bestela Udalari dagokion % 15aren arabera esleitu zaion lursail-erdi-tako bat Udalari ekipamendu publikoaren harira laga behar zaizkion 444 m²s eraikiak (kasu horretan, lokal hori eraikitzeari dagokion gainkostua kenduko litzateke lursailaren baliotik). Hortaz, eta kontuan hartuta egokitzat jotzen dela Udalari egin beharreko lagapena BOEetarako lursail batean eta zatiketarik egin gabe gauzatzea, UJP honek proposatzen du Plan Partzialak zehaztutako Rd2.2 lursail-erdi-tako bat adjudikatzea, ebatziko den esleipen-soberakinaren konpentsazioaren kargarekin (alde batera utzi gabe behin betiko eraikigarritasun haztatu xehatuaren kalkuluko eta haztapeneko koefizienteak, formulatuko den eta behin betiko onartuko den birpartzelazio-proiektuak bere garaian ezarriko dituenak). Nolanahi ere, eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen hasierako onarpeneko akordioaren bigarren baldintzari jarraikiz, *"Birpartzelazio Proiektuan burutzen den behin betiko kalkuluak eraikigarritasun guztiak hartu beharko ditu kontuan, eta ez sestra gainekoa soilik."*

10 **2/2006 LLren 154.1.e) artikulua**ren eskakizuna betetzen du atal honek. Horren arabera, urbanizatzeko jarduketa-programetan arauturik egon behar da, beti "e) Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatzeko gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera."

11 **11/2008 Legea, azaroaren 28koa, erkidegoak hirigintza-ekintzaren ondorioz sorrarazitako gainbalioetan duen parte-hartzea aldatzen duena./ Artikulu bakarra / Euskadiko lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua honela idatziko da: «27. artikulua. Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzea. 1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoruko finkatugabearen eta lurzoruko urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.»**

A.7 BIRKOKATZEEN PROGRAMA, BIDEZKO BADA ⁽¹²⁾

"HIE 06 Olatzar" eremuaren barruan ez dago etxebizitza bat ere une honetan, eta, beraz, ez dago zertan inolako birkokatzerik egin, ezta horretarako programarik ezarri ere.

A.8 ZUZKIDURA PUBLIKOETAKO URBANIZAZIO-LANA, LURRAK, ETA, BIDEZKO BADA, ESKUBIDEAK LAGATZEKO EPEA⁽¹³⁾

Jabari publikorako lursailak zein Udalari, urbanizazio-kargarik gabe, eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzeko erabiltzen den lursaila laga egingo dira behin betiko onartzen direnean eta hori ezartzen duen birpartzelazio-proiektua Jabetzaren erregistroan inskribatzen denean (aldez aurretik, Hitzarmen Batzarrak proiektu hori Udalari aurkeztuko dio, UJP honen memoriaren aurreko A.4 atalean adierazitako epean). Udalari laga beharreko lursailak dagokion Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira, ondoriozko gainerako lursailei dagozkien urbanizazio-betebeharrak alde batera utzi gabe, azken horiek ere inskribatuko direlarik, birpartzelazio-proiektu horrek ezarri dituen zere.

UJPren Memoria honen A.5 atalean ezarritakoari jarraikiz, " *Urbanizazio-lanak 6 hilabeteko epean egin beharko dira Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzen denez geroztik, eta onartutako behin betiko proiektuak ezarritako egikaritze-epean gauzatuko dira*". Behin lanak epe horretan amaitu eta Zuzendaritza Fakultatiboak hori ziurtatu ondoren, Hitzarmen Batzarrak Udalari lanen harrera eskatu beharko dio, eta, hura lortzean, ongi urbanizatutako lursailen lagapena burututa egongo da.

12

2/2006 LLren 154.1.f) artikuluaren eskakizuna betetzen du atal honek; haren arabera, urbanizatzeko jarduketa-programetan arauturik egon behar da, beti "e) Birkokatzeen programa, bidezko bada"

13

2/2006 LLren 154.1.g) artikuluko eskakizuna betetzen du atal honek. Horren arabera, jarduketa-programetan arauturik egon behar dira, beti, "g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak, eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak".

A9 HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA

Haztapan-koefizienteen ezarpena ez da urbanizatzeko jarduketa-programek nahitaez bildu beharreko erabaki bat, haren xedean (2/2006 LHLren 152. artikulua), legezko eta hirigintzako edukian (2/2006 LHLren 154. artikulua) eta dokumentazioan (2/2006 LHLren 155. artikulua) ez delako horrelakorik jaso. Hala eta guztiz ere, *“ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa”* bat bildu beharrak (2/2006 LHLren 155.e artikulua) haztapan-koefiziente horiek aintzat hartzeraz behartzen du, horrelakorik gabe ezinezkoa delako antolatutako erabilera bakoitzari dagozkion urbanizazio-kargak behar bezala egozte. Gainera, kontuan hartzekoa da programa horien barruan *“Udalari doan laga beharreko lurraz kokatzeko proposamena ... antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa”* (2/2006 LHLren 154.c artikulua) proposamena jaso dela, eta beraz haztapan horiek kontuan hartu behar dira ezinbestean, bestela kokapen-proposamen horren gutxi gorabeherako kalkulu bat egiteko aukerarik ere ez litzatekeelako izango, eta beraz, araututako betebeharra gutxi gorabeherako ebazpen orokor batez ebatzi beharko litzateke.

Horrez gain, kontuan hartzekoa da, halaber, haztapan-koefizienteak behar bezala ezartzeko higiezinaren merkatura jo beharra dagoela, eta merkatu horren errealitatea denborarekin aldatzen dela. Izan ere, haztapan-koefizienteak ezartzeko modu bakarra da aintzat hartutako eremuan antolatutako erabilerei dagokien lurzoruaren hondar-balio unitarioa konparatzea, eta hondar-balio hori ezar daiteke, bakar-bakarrik, antolatutako erabilera bakoitzari unean-unean dagokion merkatuko salmenta-balioetik abiatuta. Hortaz, behin betiko onartzen eta erregistratzen den ekitatez banatzeko proiektuan azkenean ezartzen diren haztapan-koefizienteak gainditu eta indargabetzen dituzte Plan Orokor batean oro har edo Urbanizatzeko Jarduketa Programa baten kokapen zehatz baterako bereziki ezarritako haztapan-koefizienteak. Hortaz, oro har (kokapen zehatzik bereizi gabe) eta 2011. urtean (Lezoko Plan Orokorrean) ezarritako haztapan-koefizienteak orain erabiltzeak desitxuratu egin dezake nola bideragarritasun-azterlanaren emaitza, hala gauzatu beharreko aprobetxamendu-lagapenak kokatzeko proposamena, eta, horren eraginez, gerora berretsi gabe gera daitezkeen itxaropen antzuak sor daitezke. Horregatik, Jarduketa Programa honetarako ez ditugu Plan Orokorraren koefiziente orokor eta agian garaiz kanpoko horiek erabiliko, eta haztapan-koefizienteak eguneratu egingo ditugu, higiezinaren eta eraikuntzaren egungo merkatuari jarraikiz. Hori guztia —jakina, eta aldeztatik adierazi dugunez—, bere garaian formulatu, onartu eta erregistratzen den ekitatez banatzeko proiektuak azkenean ezartzen dituen haztapan-koefizienteak alde batera utzi gabe, betiere lehenetsi beharko direnak.

Fase honetarako garaje- eta trasteleku-erabilerak ez dira kontuan hartu, bizitegitarako erabileren osagarri direnez eta lotutako erabilerak direnez ez dutelako emaitzan eragin handirik izango. Hortaz, Lezoko HIE 6 Olatzar eremuko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren memoria honen E.I Eranskinerako, eremu horretan antolatutako irabazizko hiru erabilera motei dagozkien haztapan-koefiziente eguneratuak kalkulatu dira.

Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza 1,00eko haztapan-koefizientea
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua 2,08ko haztapan-koefizientea
Etxebizitza libre 2,57ko haztapan-koefizientea

A.10 . LURZORU-JABEEI EGOZTEKOAK DIREN URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA

Lurzoru-jabeei egoztekoak diren urbanizazio-kargak zehaztea ez da urbanizatzeko jarduketa-programek espresuki bildu beharreko zehaztapen bat, haien xedean (2/2006 LHLren 152. artikulua) eta legezko eta hirigintzako edukian (2/2006 LHLren 154. artikulua) ez delako horrelakorik jaso. Hala eta guztiz ere, karga horiek zehaztea ezinbestekoa da 2/2006 LHLren 155 e) artikuluan eskatutako *"Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa, jardunaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasota"* UJPn bildu ahal izateko.

Urbanizazio-karga horiek zehazteko, lehenik eta behin, behin betiko onartutako Plan Partzialaren Hirigintza Arauen 11. artikuluan araututakoa bete behar da. Honela dio:

"11. artikulua.- Urbanizazioa finantzatzea: Urbanizazio-obrak eta sektorearen garapenaren ondoriozko gainerako gastuak (proiektuak, obra-zuzendaritzak, hitzarmenaren kudeaketa eta administrazioa, publikitate eta abar) Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan eta artikulua honetan bertan ezarritakoaren arabera finantzatuko dituzte hirigintza-eraikigarritasuneko emaitzazko lurzatiaren titularrek, esparruaren hirigintza-garapena kudeatzeko hitzarmen-sistemak finkatzen dituen baldintzetan. Sistema orokorretan egindako esku-hartzei dagozkielako edota Plan honen xede den HIEkoak ez diren eta eremua garatzen den egikaritze-unitatean txertatuta ez dauden alde aurreko edo aurreikusitako eraikin edo erabilerei lotutako hornidura- edo hargune-premien ondoriozkoak direlako titular horiei jasanarazi ezin zaizkien kostuak (edo haien zati bat) salbuetsi egingo dira. Jasanarazi ezin diren zenbatekoak hitzarmen-sistemaren markoan zehaztuko dira, zenbateko horiek ebaluatu eta onartutako urbanizazio-proiektuan ezarri ondoren, eta kanpoko ekarpenak beharrezkoak diren epeetan egingo direla bermatzeko Lezoko Udalarekin akordio bat lortu ondoren.

Bestetik, 2/2006 LHLren 147. artikuluko 1. puntuak ezartzen duenez, "Egikaritze-unitate batean sartutako lursailen jabeen kargukoak diren urbanizatzeko-kargak, honako kontzeptu hauei dagozkien guztiak dira"

- a) Bidegintzako obrak. Besteak beste, hauek sartuko dira betiere: galtzada berdintzea, finkatzea eta zolatzea; espaloiak egitea eta zintarriak jartzea –hor sartuko dira mugikortasun urria duten pertsonak ibili ahal izateko beharrezko obrak ere–; eta bideen eta espaloien lurpean zerbitzuetarako kanalizazioak egitea.*
- b) Saneamenduko obrak. Besteak beste, hauek eraikiko dira, egikaritze-unitateari dagozkien proportzioan: kolektore orokorrak eta partzialak, harguneak, estoldak, euri-uren hustubideak eta ur-araztegiak.*
- c) Zerbitzu publikoak instalatu eta abian jartzeko obrak. Alde batetik, ur-hornidurako zerbitzuak, besteak beste hauek: edateko ura etxera eramatea, ureztatzea eta suteen aurkako ur-ahok jartzea; bestetik, energia hornitzeko zerbitzuak, besteak beste hauek: energia eraman, banatzeko eraldatu eta banatzea; eta azkenik, argiteria publikoa, telefonozko komunikazioa eta antolamenduan aurreikusitako gainerakoak.*
- d) Lorategiak egiteko eta zuhaitzak landatzeko obrak; eta, halaber, hiriguneak, parkeak, lorategiak eta bide publikoak altzariz hornitzekoak.*
- e) Proiektu teknikoak idaztea, bai eta antolamendu xehaturako beharrezkoak diren garapen-plangintzako tresnak eta urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak tramitatzeko nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzea.*
- f) Urbanizatzeko jarduketaren sustapen- eta kudeaketa-gastuak. Hor sartuko da eragile urbanizatzailaren enpresa-onura ere, hala dagokionean eta lege honetako 150.a artikuluan zehaztutako zenbatekoan.*
- g) Jabe batzuei edo eskubideen titular batzuei –errentamendu eskubideak ere hor sartuta–, beste bizileku bat emateko eta jarduerak berriro instalatzeko, lege honen arabera dagozkien kalte-ordainak eta gastuak. Zehazki kasu hauetan aplikatuko da: antolamendua egikaritzearen ondorioz eraitsi behar diren etxe eta eraikinen kasuan, eta plangintzarekin bat ez etortzearen desagertu behar duten landaketa, obra eta instalazioen kasuan.*
- h) Horiez gain, egikaritu behar den hirigintza-antolamenduan edo jarduketa-programan berariaz aurreikusten bada, baita ondorengoak ere: azpiegitura-obrak eta egikaritze-unitateaz kanpoko zerbitzuak, baldin eta beharrezkoak badira bai unitateko sareak udaleko edo udalez gainteko sare orokorrekin egokiro lotzeko, bai sareon funtzionalitatea mantentzeko; eta orobat lursaili ezartzen zaizkien gainerako karga osagarri guztiak.*
- i) Eragile urbanizatzailari eta sortutako orubeen jabeen urbanizazioaren kontserbaziorako dagozkien gastuak, harik eta egindako obrak administrazioak jaso arte.*

Transkribatu berri den 2/2006 LHLren 147.1 artikuluko h puntuan deskribatutako kargen zati gisa, UJP honetarako aintzat hartu dira hura hasiera batean onartzeko erabakian haren lehen baldintza gisa zehazki aipatutakoak: "Eremutik kanpo egon arren hirigintza-kargatzat hartuko dira: a) saneamenduaren konexioak (ur beltzak eta euri-urak) Lexo Bertsolaria kalea Elias Salaberriarekin elkartzen den guneraino luzatu beharko dira, b) Ur-horniduraren hartunerako proposatzen den puntua ere zuzendu beharko da, eta proposatzen dena baino beherago burutu beharko da, hau da, Elias Salaberria inguruan, saneamendurekin geratzen den moduan, proposatzen den loturan hoditeria fibrozementuzkoa baita eta ez luke karga berria gairatuko c) Plazeta futbol-zelaiaren parean geratzen den aparkalekuen eta espaloien urbanizazioa, espaloia beharaino eraberrituz."

UJP honen barruko Azterlan Ekonomikoaren xedeetarako, jabeei egoztekoak diren urbanizazio-kargak zehazterakoan ez dira kontuan hartuko 147. artikuluko 2. puntuan ezarritakoaren ondorioz ezar litezkeen minorazioak. Artikulu horren arabera, sortutako orubeen jabeek eskubidea izango dute zerbitzuak laga eta prestatu zituzten erakundeen kargura gastu batzuen ordaina jasotzeko. Gastuok obra hauek eragindakoak izango dira: edateko uraren hornidura-zerbitzuak lehenengo jartzea eta horiek mantentzea, energia elektrikoaren eta gasaren hornidura, eta, hala behar denean, telefonia eta telekomunikazioak. Ordaindu beharreko gastuen zatia, betiere, zerbitzuok emateko arauen eta baldintzen arabera bezeroek ordaindu behar ez dutena izango da. Administrazio jarduleak emandako agiri bidez egiaztatuko dira zerbitzuak jartzeko eta kontserbatzeko kostuak. UJP honetarako ez dira kontuan hartu urbanizazio-kargen murriztaile diren gastu horiek, baina horrek ez du esan nahi lursail eraikigarrien adjudikaziodunek gastu horien ordaina jasotzeko eskubidea ez dutenik, ezta, dagokien unean, eskubide horiek baliatzeko aukerarik ez dutenik ere.

Horrenbestez, jardunaren bideragarritasuna balioestean jabeei egotzi beharreko urbanizazio-kargak zehazteko, behin betiko onartutako "HIE 6 Olatzar" Plan Partzialean horretarako ezarritako ereduari jarraituko zaio, UJP honen barruko urbanizazio-aurreproiektuaren emaitzaren arabera eguneratu ondoren:

Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko egikaritze-kostua, gutxi gorabeherakoa (BEZik gabe) ¹⁴	1.192.204 €
Proiektuen idazkuntza eta obren zuzendaritza fakultatiboa (EMAre % 6 1.001.850,75)	60.111 €
Plan Partzialaren, UJPren eta Birpartzelazio Proiektuaren idazkuntza eta izapidetzea.	50.000 €
Eraikinei, baratzei eta abarri dagokien kalte-ordainaren estimazioa.	0 €
Batzarraren administrazioa, birpartzelazio-proiektuaren inskripzioa, jakinarazpenak eta abar.	20.000 €
HIE 6 eremuaren Plan Partziala egikaritzearen ondoriozko hirigintza-kargak	1.382.424 €

14

Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko (BEZik gabe) egikaritzearen gutxi gorabeherako kostua gisa adierazitako kopurua Urbanizazio Aurreproiektuko B.3 atalaren ondorioa da ("URBANIZAZIO-LANEN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA")

B DOKUMENTUA URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

AURKIBIDEA

B.0	.....SARRERA
B.1	..... MEMORIA
B.1.a)	..... URBANIZAZIOAREN ESKEMA
B.1.b)	.....HORNIDURA-ZERBITZUAK EMATEKO ESKURAGARRI DAUDEN BALIABIDEAK
B.1.c)	..... URAK HUSTEKO SAREAREN ETA HAREN KONEXIOAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK
B.1.d)	..... AURREIKUSITAKO BIDE-SAREAREN ZERBITZU-AHALMENA, APARKALEKUA BARNE
B.1.e)	BESTE ZERBITZU BATZUEN (TELEKOMUNIKAZIOAK) EZARPENARI BURUZKO AURREIKUSPENAK
B.1.f)	..... GASA BANATZEKO SAREAREN ETA HAREN KONEXIOAREN EZAUGARRIAK
B.1.g)	..... URBANIZAZIOA GAUR EGUNGO SAREEKIN KONEKTATU ETA INTEGRATZEA
B.1.h)	..... BEHARREZKOA DEN AZPIEGITURA-OSAGARRIA EGIKARITZEA, BIDEZKO BADA
B.1.i)	..... LAN ETA ELEMENTU NAGUSIEI DAGOZKIEN KALITATEEN MEMORIA
B.I	ERANSKINA.....GAUR EGUNGO INGURUNEA, ERABILERA, ERAIKINAK ETA AZPIEGITURAK
B.2	..... PLANOAK
B.2.1.1	.....GAUR EGUNGO ERABILERA, ERAIKINAK ETA AZPIEGITURAK
B.2.1.2	..... GAUR EGUNGO ELEKTRIZITATE-INSTALAZIOAK
B.2.1.3	.....GAUR EGUNGO UR- ETA ARGITERIA-INSTALAZIOAK
B.2.1.4	..... GAUR EGUNGO GAS- ETA TELEFONIA-INSTALAZIOAK
B.2.1.5	.....GAUR EGUNGO SANEAMENDU-INSTALAZIOAK
B.2.2.1	.....URBANIZAZIO-OINPLANO OROKORRA
B.2.2.2	.....PROIEKTATUTAKO ELEKTRIZITATE-SAREA
B.2.2.3	..... PROIEKTATUTAKO UR- ETA ARGITERIA-SAREAK
B.2.2.4	.....PROIEKTATUTAKO GAS- ETA TELEFONIA-SAREAK
B.2.2.5	.....PROIEKTATUTAKO SANEAMENDU-SAREAK
B.2.2.6	..... URBANIZAZIO-FASEAK
B.3	..... URBANIZAZIO-LANEN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA

B.0 SARRERA

UJPren B dokumentu honek ("Urbanizazio-aurreproiektua") 2/2006 LHLren 155. artikulua eskakizuna betetzen du. Horren arabera, "Aurreko artikuluetan azaldutako edukia adierazteko beharrezko agiriari eduki behar dituzte jarduketa-programak, eta, gutxien-gutxienez, agiri hauek: b) Urbanizazio-aurregitasmoa". Gainera, urbanizazio-aurreproiektu honen bitartez, 2.2006 LLren artikuluko eskakizuna betetzen da; horren arabera, Urbanizatzeko Jarduketa Programa batek bildu beharreko eduki tekniko eta hirigintzakoak jasotzen da¹⁵

2/2006 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak 155. artikuluan jasotzen da Urbanizatzeko Jarduketa Programetan "urbanizazio-aurreproiektu" bat bildu beharra, baina proiektu-figura horren definizio arauturik ez du. 194. eta 196. artikuluetan urbanizazio-proiektuak aipatzen ditu, eta 195. artikuluan "obra osagarrien proiektuak, obra publiko arrunten proiektuak eta zuzkidura publikoetako obren proiektuak", baina "urbanizazio-aurreproiektuari" buruz ez du inolako aipamenik egiten. Bestetik, indargabetutako 2512/1977 Errege Dekretuak, "beren lanbideko lanetan aritzeagatik arkitektoei ordaindu beharreko ordainsarien tarifak onartzen dituenak" (2356/1985 Errege Dekretuak aldatu zuen), "Urbanizazio-proiektu eta obra zibilei" buruzko 2.4 tarifa biltzen zuen, 2.4.3.1 puntuan "Aurreproiektu"-fasea honela zehaztu zuena: "fase honetan Urbanizazio-proiektuaren alderdi eta ezaugarri orokorrak azaltzen dira, baita obra zibilar buruzkoak, funtzionalak, eraikuntzakoak eta ekonomikoak ere, obren lehen irudi global bat emateko eta aurrekontu-aurreerapen bat ezartzeko". Bestetik, lurzoru-alorreko neurri liberalizatzaileei eta elkargo profesionalei buruzko apirilaren 14ko 7/1977 Legeak (hori ere indargabetu da) berdin-berdin definitzen zuen, 2.4.2.1 puntuan, "urbanizazio-aurreproiektua" zer den. Araudian nagusi den zehaztugabetasun horren aurrean, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren barruan bildu beharreko eduki tekniko eta hirigintzakoak ezartzen duen 2/2006 LHLren 153. artikulua da erreferentziarik zehatzena 2.2006 LHLren arabera "urbanizazio-aurreproiektu batek" zer izan behar duen jakiteko. Aurreko aurkibidean ikus dezakegunez, artikulua horren edukia aurreproiektu honen Memorian jaso da (B.1), eta horri fase honetan beharrezkoak diren planoak erantsi behar zaizkio (B.2), baita aurreko definizioetan aipatutako gutxi gorabeherako aurrekontua ere (B.3).

15

153. artikulua– Eduki tekniko eta hirigintzakoak. Egin beharreko urbanizazio-obra zehaztu beharko dituzte jarduketa-programak. Programa horietan, hain zuzen, obren gutxi gorabeherako kostua eta, gutxienez, kontu hauek zehaztuko dira:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoen dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskuera dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrekinekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista-saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

Nolanahi ere, egokia deritzogu eremuko urbanizazio-proiektuari dagokion Plan Partzialaren hirigintza-arauen 10. artikuluko edukia errepikatzeari "Urbanizazio Aurreproiektuko" memoriaren sarrera honetan:

10. artikulua..... Urbanizazioa egikaritzeko proiektuen formulazioa

Plan Partzial honen garapenerako egin beharreko urbanizazio-obrak egikaritzeko, Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan tipifikatutako urbanizazio-proiektu orokorretako bat egingo da. Horren ekimena, nolanahi ere, HIE 6 hirigintza-iharduerako eremuari lotutako Egikaritze Unitatean txertatuta dagoen eta III.8 planoan (Plana kudeatzeko baldintzak) zehaztutako urbanizazio-esparru osoari dagokion lurzoruaren titularreri dagokie.

Urbanizazio-proiektu horretan, dagoen urbanizazioa berritzea zein urbanizazio hori zati batean edo osorik mantentzea proposatu ahal izango da; azken kasu horretan, nolanahi ere, bidezkoak diren eta proiektuak berak finkatzen dituen hobekuntzak, doikuntzak eta osaketak egin ahal izango dira.

Memoria honen I. Eranskinean antolatutako lurraldeari dagokionez adierazitako berezitasunak kontuan hartzeak aukera eta horren ondoriozko tolerantziak galarazi gabe, urbanizazio-proiektuak hirigintza-oztopoak kentzeari dagokionez 20/97 Legean eta 68/2000 Dekretuan ezarritakoa beteko du, eta erabiltzaile minusbaliatuentzako eska daitekeen aparkaleku publikoen gutxieneko kopurua zehaztuko du.

Urbanizazio-proiektuak "urbanizazioaren gutxieneko baldintzak" beteko ditu, eta Plan Partzial honen III.2 planoan (Definizio geometrikoa. Oinplanoa) ezarrita dauden bidearen trazadurara eta sestetara egokituko da, baina, Plan honen arau-izaerako zehaztapenetan ezarritako mugen barruan, bide-sarearen konfigurazioa, trazadura eta, bereziki, sestrak eta antolamendu xehatuko planoetan (III-4-III.7) islatutako zerbitzu-azpiegituren eskemak berregokitu ahal izango ditu.

Urbanizazio-proiektuan, Plan Partzial honen IV. Dokumentuan ("Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa") ezartzen diren azpiesparruak hartuko dira kontuan, eta, beraz, azpiesparru horiek bereiz egikaritu, likidatu eta jaso ahal izango dira. Halaber, urbanizazio-obrak eta eraikuntza-obrak aldi berean egikaritu ahal izateko beharrezkoak diren zehaztapenak bildu beharko ditu proiektuak.

Urbanizazio-proiektuak Plan Orokorrean berez dagokion edukari dagokionez ezarritakoa beteko du (Hirigintza Arauen Seigarren Tituluan bildutako xedapenak bereziki), eta alde zuzeneko obrak, esparruaren ertzeko elementuak eta honako hauek zehaztuko ditu:

- *Antolamenduz kanpokotzat hartutako eraikin eta instalazioen eraispena.*
- *Lurren mugimenduak eta finkapena, biderako eta espazio libreen sistemarako lurzatiaren aurreikusitako sestrak lortu arte.*
- *Sektorearen barruko bidea, eta ondoko Isasti eremuko bidearekiko lotura.*
- *Bide-lurzatiaren eta espazio libreen lurzatiaren zein bizitegi-lurzatiaren zortasun-errenkadetan aurreikusitako oinezkoentzako espaloi eta ibilbideen egikaritzea, esparruaren barruko urbanizazioa Plazeta futbol-zelairako sarbidearen ingurune hurbilarekin behar bezala koordinatzeko beharrezkoa den hedadurarekin.*
- *Espazio libreen lurzatiaren gaikuntza integratua, lehendik zegoen paisaia naturalaren aldaketa minimizatuta.*
- *Barne-sareen eta lehendik zeuden sareekiko harguneen egikaritzea, baita sare horien berrikuntza eta hobekuntza ere, sareak hornitzeko eta antolatutako erabilera berrietarako hargunak egiteko beharrezkoa izanez gero. Halaber, administrazio eskudunek aurreikusitako hondakin-uren etorkizuneko hustuketa-sareekin lotzeko aurreikuspenak eta mekanismoak hartuko dira kontuan.*

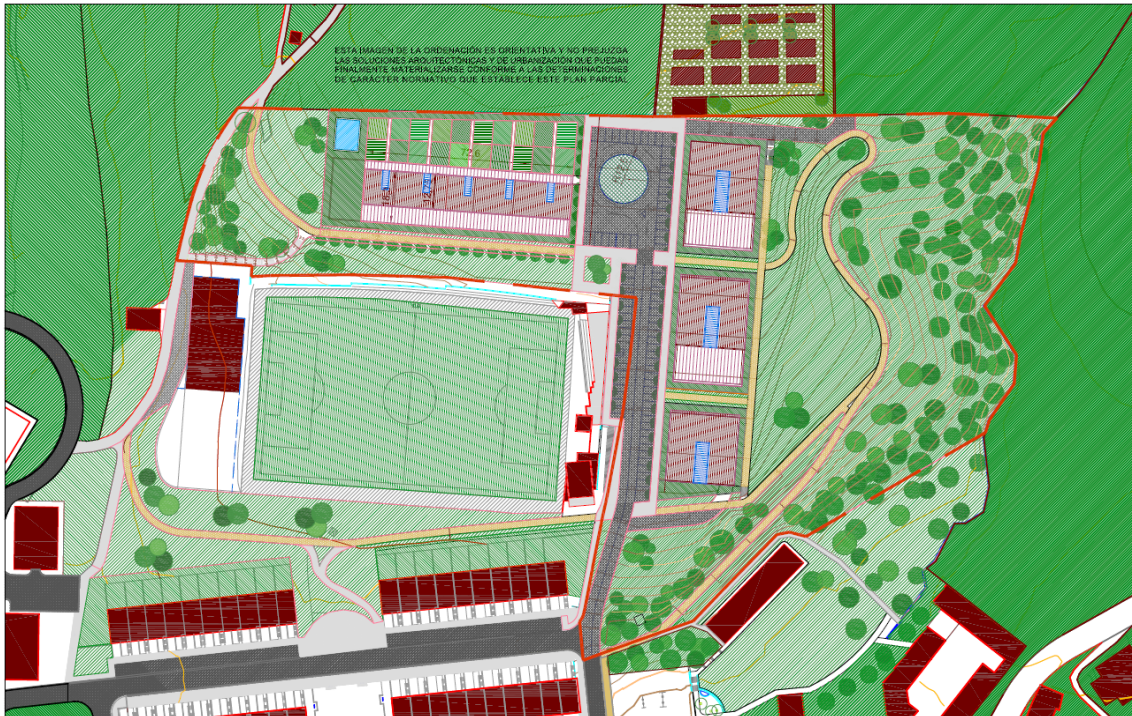
Horretarako, urbanizazio-proiektuak HIE 6 eremuko muga zorrotzak gainditu eta Plan Partzial honen III.8 planoan islatuta dagoen urbanizazio-eremua hartu ahal izango du, hurbileko jabari publikoko guneen sestra- edo trazadura-baldintzak egokituz. Hala ere, aurreikuspenek ezin izango dute eragotzi plangintzan eraginpeko kanpoko guneetarako aurreikusitako erabilera normala, ezta multzoaren behar bezalako integrazioa ere. Horri dagokionez, eta betiere eraginpean hartutako alderdi guztien arteko bidezko adostasuna lortzen bada, urbanizazio-proiektuak Plazeta futbol-zelairako irteera osagarri bat jaso ahal izango du iparraldean, EL1.4 lurzatiaren barruan, gaur egun ekialdeko fatxadaren dagoena ordeztuz, bide-sekzioa erregularizatzeko eta aparkaleku publikoen zuzkidura handiagotzeko. Proiektuak, halaber, dagoen irteera osagarria finkatu eta integratu ahal izango du.

B.1 MEMORIA

Memoria hau antolatu da “eduki tekniko eta hirigintzakoaren” sistematizazioarekin bat etorritz, 2/2006 LHLren 153. artikuluan urbanizatzeko jardun-programetarako ezarritakoari jarraikiz.

B.1.a) URBANIZAZIOAREN ESKEMA

Aurreikusitako urbanizazioaren oinplano orokorra urbanizazio-aurreproiektu honen B.2.2.1 planoan jaso da. Oinplano hori guztiz bat dator onartutako Plan Partzialean definitutako antolamendu xehatuarekin, inolako aldaketarik sartu gabe.



Antolatutako eremuan bide bakar bat aurkitzen dugu gaur egun, amaierako bidea, hegoaldeko Pysbe auzo zaharretik iparraldeko udal-hilerriko ateraino igotzen dena, Plazeta futbol-zelaira eta "HIE 6 Olatzar" eremuan bildutako hainbat lurretara (gaur egun, belardiak) ere ematen duelarik. Gaur egun bide horrek aparkalekuak dauzka bi aldeetara, sardinezurka jarriak, baita argiteria, ur-hoditeria eta beste zenbait azpiegitura ere, eta berresteko dago haren egungo neurriak aurreikusitako garapen berrirako nahikoak ote diren edo osatu behar diren. **E.I Eranskinen** egungo egoeraren deskribapena kopia da, eremuko Plan Partzialean jasota dagoena, eta **B.2.1 planoetan** (1.tik 5era), berriz, gaur egungo erabilera, eraikin eta azpiegiturak jaso dira. Onartutako Plan Partzialean ezarritako eremuaren antolamendu xehatuan zehaztu da eremuaren urbanizazioa. Hari ekiteko, funtsean, lehengo bidea berrantolatu eta birdimentsionatu behar da, eta Plan Partzial horrek definitutako bi espazio libre publikoak gaitu behar dira. Hortaz, bide nagusiaren urbanizazioa eta ekialdean eta mendebaldean proiektatutako espazio libre publikoen urbanizazioa bereizten dira:

B.1.a) 1.- Bide nagusia: Amaierako bidea izaten jarraitzen du, baina ipar muturrean glorieta batekin errematatu da, errodadurako 25 m-ko diametroa duena ibilgailu astunei eta zerbitzuko ere, suak itzaltzeko ibilgailuei adibidez, biratzeko aukera emateko. Eremuko hornidura- eta hustubide-sare berriak igarotzen dira bide horretan barrena, eta aurreikusitako aparkaleku publiko osoa ere lotzen zaio. Horrez gain, lehendik zeuden eta aurreikusita dauden ekipamenduetan (Plazeta futbol-zelaia, Udal Hilerrria eta azpiestazio elektriko) eta lursail eraikigarri antolatu berrietan (Rd2.1, Rd2.2 eta Rd2.3) sartzeko aukera ematen du. Berezko ezaugarri bereziak dauzkaten hiru tarte bereiz ditzakegu bide horretan:

- **Hego Tarte:** 54 m luze da, gutxi gorabehera, eta Pysbe auzoan eta Plazeta kalean lehendik zegoen bidearekin lotzen da. Haren errodadura-sekzioak 6 m-ko zabalera dauka, egungo maldari eusten dio, eta gidalerroa ekialderantz desbideratzen da pixka bat, ipar muturraren aldean. Mendebaldean zegoen espaloia mantendu da, baina triangelu-formako berdegune bat ezarri da, espaloi horren errodadura pixkanaka bereizten duena hura ekialderantz desbideratu ahala, gorago azaldu dugunez. Bide horren malda dela-eta, ezinezkoa da bertan, araututako oztoporik gabeko irisgarritasun-baldintzak betetzen dituen espaloirik jartzea, eta beraz, ekialdean malda bereko beste espaloi bat proiektatu beharrean, ibilbide irisgarri bat ezarri da, hegoaldeko tarte horren behealdetik abiatuta goraino iristen dena bidearen alde horretan proiektatutako espazio librean barrena. Ibilbide hori espazio libre horren urbanizazioaren zati da, eta horri buruz aurrerago jardungo dugu atal honetan. Bidearen hego-tarte horrek ibilgailu-sarbidea ahalbidetzen du, baina Rd2.1 eta Rd2.2 lursailletako baterako aparkalekurako soil-soilik, goialdeko muturretik.
- **Tarte nagusia:** Tarte horretan, urbanizazio-proiektuak "HIE 6 Olatzar" eremuko muga zehatzak ere gainditzen ditu, futbol-zelaiaren ekialdean kokatutako zerrenda ere barne hartu eta behar den neurrian berrurbanizatzeko. Gutxi gorabehera 87 metro luze den tarte horretan malda irisgarri bat dago. Haren sekzio orokorrak, berriz, 21 m-ko zabalera du guztira lursail-lerrokaduren artean, honela banatua: Errodadura zentralako 6 m; 5 m-ko zabalera tarte bat baterian aparkatzeko, errodaduraren alde bakoitzean; eta 2,5 m-ko zabalera espaloi bat alde bakoitzean, aparkalekuaren eta lursail-lerrokaduren artean. Mendebaldeko beheko herenean, baterian aparkatzeko zerrenda desagertu da, eta espaloia errodaduraren ondoan jarri da Plazeta futbol-zelairako egungo sarbidea errespetatzeko. Horrez gain, alde horretatik aparkatzeko hiru plaza kendu dira ekipamendu horrek gaur egun daukan zerbitzu-sarrera errespetatzeko. Nolanahi ere, azkenean urbanizazio-proiektuak ebatz lezake sarbide osagarri horri beste puntu batetik heltzea, hiru plaza horiek irabazteko eta tarteko sekzioaren erregularizazioa ahalbidetzeko: Plan Partzialak aukera hori aintzat hartu du, eta haren bideragarritasuna gaur egungo harmailen barne-konfigurazioaren mendean egongo da; urbanizazio-proiektuaren esparruan proposatu eta ebatzi beharko da, fase xehatuago batean. Futbol-zelairako sarbidea izateaz gain, tarte horretako espaloitik oinezkoak Rd2.1 eta Rd2.2 lursailletan sar daitezke.
- **Ipar Tarte:** Tarterik garaiena da, eta 49 metroko luzera dauka, gutxi gorabehera. Zabalera 35 m ditu guztira, ekialdea eta mendebaldean mugatzen duten bi lursailen lerrokaduren artean. Tarte nagusiaren iristeko moduko maldari eusten dio, eta egungo kotara iristen da udal-hilerrirako sarbideari eutsiz. Sekzioko 35 metroetan 25 m-ko zabalera errodadura bat sartzeko da, non glorieta ezarri den amaierako bidetik ateratzeko; horrez gain, errodaduraren ekialdean 5 m-ko zabalera zerrenda bat dago, baterian aparkatzeko, eta 2,5 m-ko zabalera espaloiak bi aldeetara. Gainera, tarte horren iparraldean eta ekialdean baterian aparkatzeko zerrendak ezarri dira, garaiena 5 metroko atzealdearekin eta behealdekoa 11.75 metroko atzealdearekin, ohiko automobilak baino handiagoak diren ibilgailuetarako. Tarte horrek Rd2.2 lursailletan sartzeko aukera ematen die oinezkoiei, eta Rd2.3 lursailerako, hilerrirako eta etorkizuneko azpiestazio elektrikoan sartzeko aukera, berriz, oinezko eta ibilgailuei: azken horretan sartzeko 5 m-ko azalerako adar bat egingo da, eta Plan Partzialak aukera emango du adar horretatik Rd2.2 eta Rd2 lursailletako baterako aparkalekurako bigarren ibilgailu-sarbide bat ezartzeko.

B.1.a) 2.- Espazio libreak: Plan Partzialak espazio libreetarako lau lursail definitzen ditu (bi toki-sistemakoak eta beste biak sistema orokorrekoak), baina urbanizazioaren xedeetarako aintzat har daiteke birgaitu beharreko espazio libreak bi direla, bata eremuaren ekialdean eta bestea mendebaldean.

- Eremuaren ekialdean kokatutako espazio librea (funtsean, BOE eta etxebizitza tasatu berrien eta Olatzar errekastoen artean dagoena), bi zatitan banatzen da, argi eta garbi: batetik, goialdea, lauagoa eta zuhaitzik gabekoa, eta, bestetik, behealdea, malda handiagoa eta erriberako zuhaitzak dauzkana. Espazio publiko horren gaikuntza oinarrituko da, funtsean, oinezkoentzat iristeko moduko ibilbide bat egikaritzuz, Pysbe auzoan lehendik zegoen bidetik abiatuta (eremuko punturik baxuena eta hegoaldekoena), aurreikusitako azpiestazioaren sarreraraino iristen dena hegotik ipar-ekialdera eginez, eta belardietako goi-eremuaren eta zuhaitzez hornitutako hegoaldearen arteko muga kokatzen dena. Ibilbide horretatik bi adar irisgarri eratortzen dira, bide nagusiraino iristen direnak haren tarte nagusi irisgarriaren bi puntutan, tarte horren baxuenean eta bitarteko beste batean. Oinezkoentzako ibilbide-sare horren osagarri, tarte zuzen bat atxikitzen zaie, mendebaldetik, Rd2.1 eta Rd2.2 lursail eraikigarri berriei, eta, funtsean, lursail horietan eraiki beharreko etxebizitzetako atarietarako bigarren sarbide bat emateko balio du, bide nagusitik abiatuta izango dutenaren osagarria (horrela "atzealdea" izatearen sentsazio oro saihestuko da, eta espazio librea eremuko bizitza funtzional arruntean benetan integratzea lortuko da). Ibilbide-sare horrek bere argiteria edukiko du, baita, tokian-tokian, hiri-altzariak ere, eta espazio publikoaren urbanizazio-elementu bakarra da, espazioari erabilera emanez eta haren eraldaketa minimizatuz.
- Eremuaren mendebaldean kokatutako espazio libreak oinezkoentzako ibilbide bat dauka, ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duena eta eremuko bide nagusia Xoxolurrara igotzeko landa-bidearekin (Donibanealde Bailara Bidea) lotzen duena. Bat-egite hori bi aldiz gauzatzen da: batetik, oztoporik gabeko ibilbideari jarraipena emanez, mendebaldeko muturreko sestra-kurbei jarraikiz, eta, bestetik, "Pasaia Lezo Lizeoa" Ikastolako lursailari atxikitako eskailera baten bitartez, puntu horretako alde altimetrikoa gainditzen duena, eta horrez gain, ekipamendu-lursail horren atzealdeko eta goialdeko sarbide berri bat ahalbide dezakeena. Ekialdeko espazio librearekin gertatzen den bezala, hemen bestelako urbanizazio-elementurik ez dago, mendebaldeko muturrean banatutako ibilbide honek espazio librea bete-betean erabiltzeko aukera ematen duelako, beste ezer erantsi beharrik gabe. Rd2.3 lursailaren aurretik doan tarte zuzenak bide eman dezake lursail horretan ezarritako lorategi pribatuetan sartzeko, eta, hegoaldean, espazio libreko zerrenda bat mugatzen du, futbol-zelaiaren ondoan eta harekiko paraleloan.

Bide nagusiaz eta haren bi aldeetara definitutako espazio libreez gain, urbanizazio-proiektuaren barruan gutxienez bi esku-hartze gehiago bildu behar dira, benetako egikaritze-unitatearen mugetatik kanpo:

- Plazeta Futbol Zelaiko sarbidearen aurreko eremura zabaldu behar da, eta gaur egun eremu horretan dauden aparkalekua eta espaloiak berrurbanizatu behar dira, ekipamenduan sartzeko ataurrea errespetatuz.
- Lexo Bertsolaria kalean barrena hedatu behar da, ur zikinen eta euri-uren hoditeria eta ur-hornidurako hoditeria Elias Salaberria kaleko kolektorera, errekastora eta ur-hornidurako hoditeriara iritsi daitezen, hurrenez hurren.
- Eremuko hego-muturretik abiatuz Lope de Isasti plazan kokatutako zutoinera iristen den erdi-tentsioko aireko linea-tartea kendu arte hedatu behar da.

B.1.b) HORNIDURA-ZERBITZUAK EMATEKO ESKURAGARRI DAUDEN BALIABIDEAK

Eduki teknikoa eta hirigintzakoa ezartzen duen 2/2006 LLren 153. artikuluan egituratu den moduan. Jarduketa-programei dagokienez, 153.b) atalak ur-hornidurarekin, argiteria publikoarekin eta elektrizitatearekin zerikusia duela hartu behar da aintzat, telekomunikazio-zerbitzuak eta gas-hornidura artikuluko horren e) eta f) ataletan jasota daudelako, hurrenez hurren.

B.1.b.1.- Ur-hornidura:

Lezoko Udalak emandako informazioari jarraikiz (Plan Partzialaren II.5 planoan ere adierazi da, baita UJP honen B213 planoan ere), burdinurto nodularreko 125 mm-ko diametroko ur-hornidurako hoditeri bat doa Lexo Bertsolaria kalean barrena Udal Hilerriko sarreraraino, HIE Olatzar eremuko bidearen azpian lurperatuta. Iturri horren arabera, burdinurto nodularreko 80 mm-ko diametroko beste hoditeria batek zeharkatu egiten du, lurpetik, ekialdean aurreikusitako espazio librea (oinezkoen ibilbidea egingo den tokian, gutxi gorabehera), ezarriko den azpiestazio elektrikoaren lursailean barrena, Udal Hilerriarren atzealdean dagoen gainpresio-ekipora iristeko: udal-informazioaren arabera, gainpresio-ekipo hori indargabetuta dago une honetan, eta "HIE 6 Olatzar" eremuaren barrena haraino iristen zen adarraren zati bat ere ez dabil, ekipo horren zeregina eta hornidura beste era batera bideratu zelako azkenean, hainbat baserri Jaizkibelen kokatutako ur-biltegi goratu batetik hornituz.

Garapen berriak hornitu behar du, UJPren hasierako onarpenaren lehen baldintzari jarraikiz, Elias Salaberria kalean dagoen hoditeriatik, dagokion udal-zerbitzuaren arabera, beharrezko emari berria hornitzeko gai dena.¹⁶ Eskuragarri dagoen presioari dagokionez jakinarazi digute Plazeta futbol-zelaia hornitzeko puntuan, gutxi gorabehera, 6 atmosferako presioa dugula eskura. Nolanahi ere, sare horrek hornitzen ditu, halaber, Auñamendi kaleko ekialdeko muturreko babes ofizialeko etxebizitzak, 5 goi-solairuko eraikinetan garatzen direnak: "HIE 6 Olatzar" eremuko etxebizitza altuenetako sestrak etxebizitza horien sestren parean egongo dira, gutxi gorabehera, eta, beraz, behar adinako presioa dagoela hartzen da aintzat. Ur-hornidurako sarearen egungo egoera eta aurreikusitako egoera urbanizazio-aurreproiektu honen B213 eta B223 planoetan jaso da, hurrenez hurren.

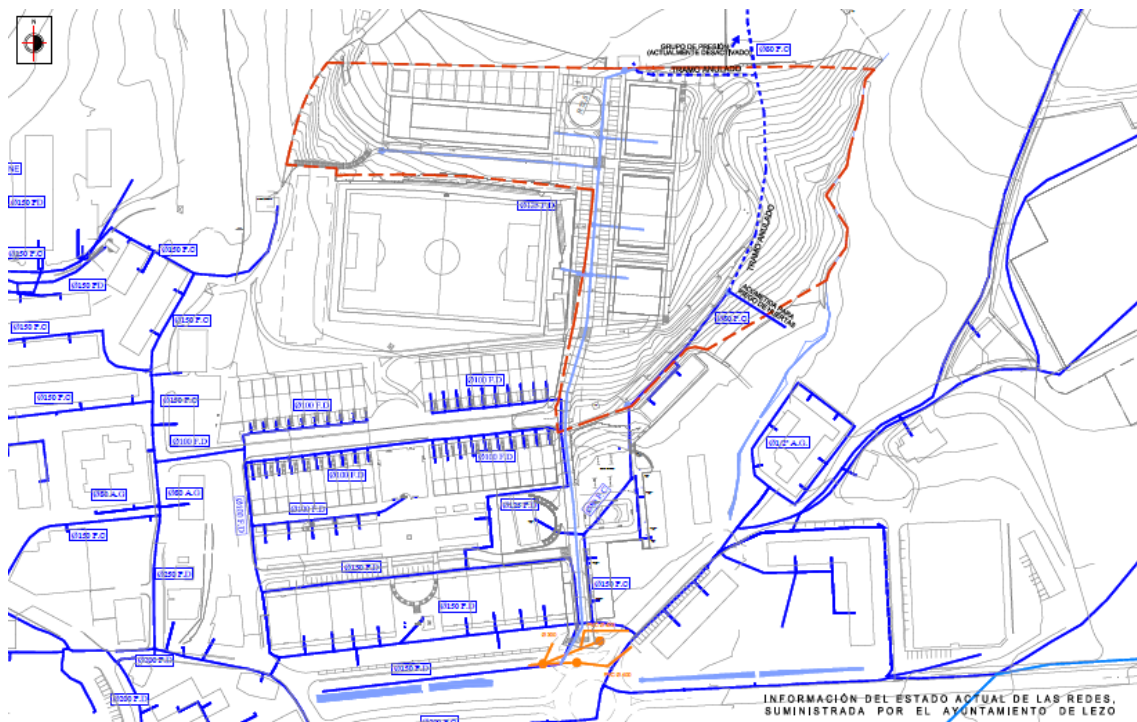
¹⁶ Hornidura-premiak kalkulatzeko, aurreikusitako ekipamendu publikoaren 444 m²s 5 etxebizitzara asimilatu dira. Hortaz, aintzat hartuko da batez beste eraikitako 92,5 m²-ko (70 m² erabilgarri, gutxi gorabehera) azalera duten 125 etxebizitza edateko uraz hornitu behar direla, eta etxe bakoitzaren barruan 4 pertsona bizi direla (hasteko ez du ematen espazio publikoak urreztatze emaririk behar denik, baina litekeena da iturriren bat proiektatzea).

- Etxebizitzetarako emaria = 125 etx. x 4 bizt. x 300 l/h.egun bakoitzeko = 150.00 l/egun bakoitzeko, hau da, 1,74 l/s (zati 24 x 60 x 60). 2,4ko puntako koefizientea hartzen da aintzat. Erabilretarako puntako emaria = 1,74x2,4= **4,18 l/s**
- Suteetako ur-harguneetarako emaria: Ur-hargune bakoitzeko 3 l/s-ko emari bat eta aldi berean 3 ur-hargune lanean egon daitezkeela hartzen da aintzat (suteetako ur-hargune bat 500 m²-tik gorako azalera duen aparkaleku bakoitzeko DB-SI4 - 1.1 taula): Suteetako ur-harguneetarako emaria = 3 l/s x 3 ur-hargune = **9 l/s**.
- Hidranteak hornitzeko emaria: hidrante bakoitzerako aintzat hartutako emaria 5 l/s da, eta aldi berean 2 hidrante lanean egon daitezkeela hartzen dugu aintzat (garajeetan bat jarri behar da eraikitako 10.000 m² bakoitzeko, eta etxebizitzetan beste bat eraikitako 10.000 m² bakoitzeko DB-SI4 – 1.1 taula). Hidranteetarako emaria = 5 l/s x 2 hidrante = 10 l/s.

Guztira aintzat hartu beharreko **emaria** kalkulatzeko kontuan hartu behar da, batetik, etxebizitza, ekipamendu-lokal eta ur-harguneak hornitzeko emaria (Q1 = 4,18 + 9 = 13,18 l/s), eta, bestetik hidranteak hornitzeko emaria (Q2 = 10 l/s.), biek aldi berean ez dutela jardungo hartzen dugulako aintzat. Kasu honetan Q1 handiagoa denez, **Kalkulu-emaritzat** jo beharko da = **13,18 l/s**.



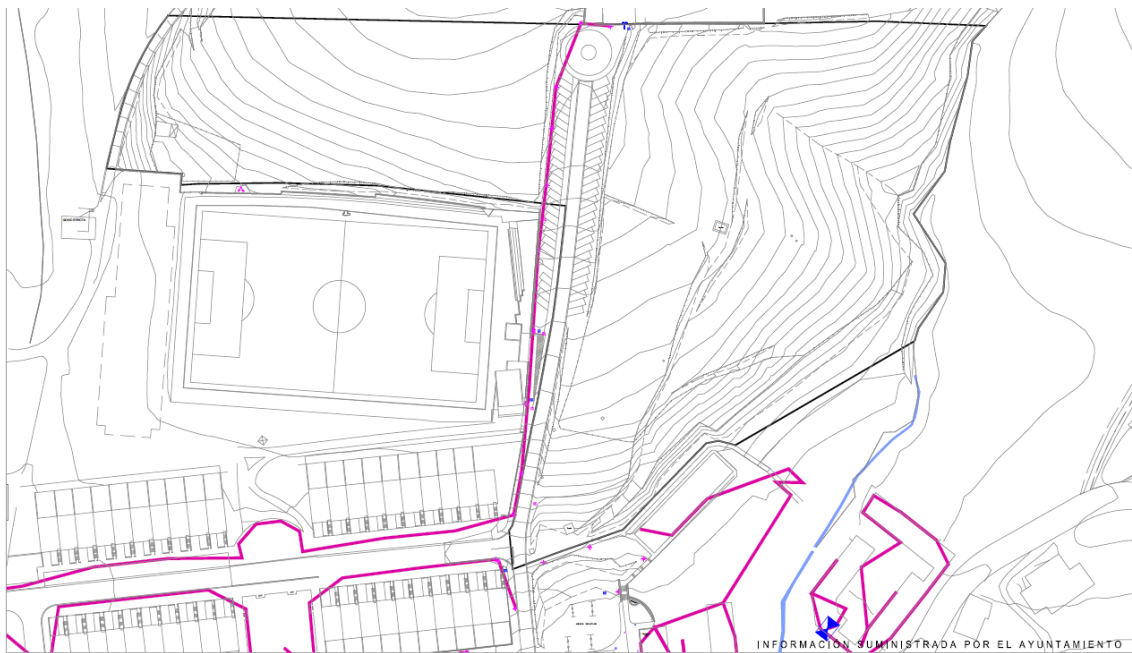
UR-HORNIDURAKO SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIA IKUS B213 PLANOA



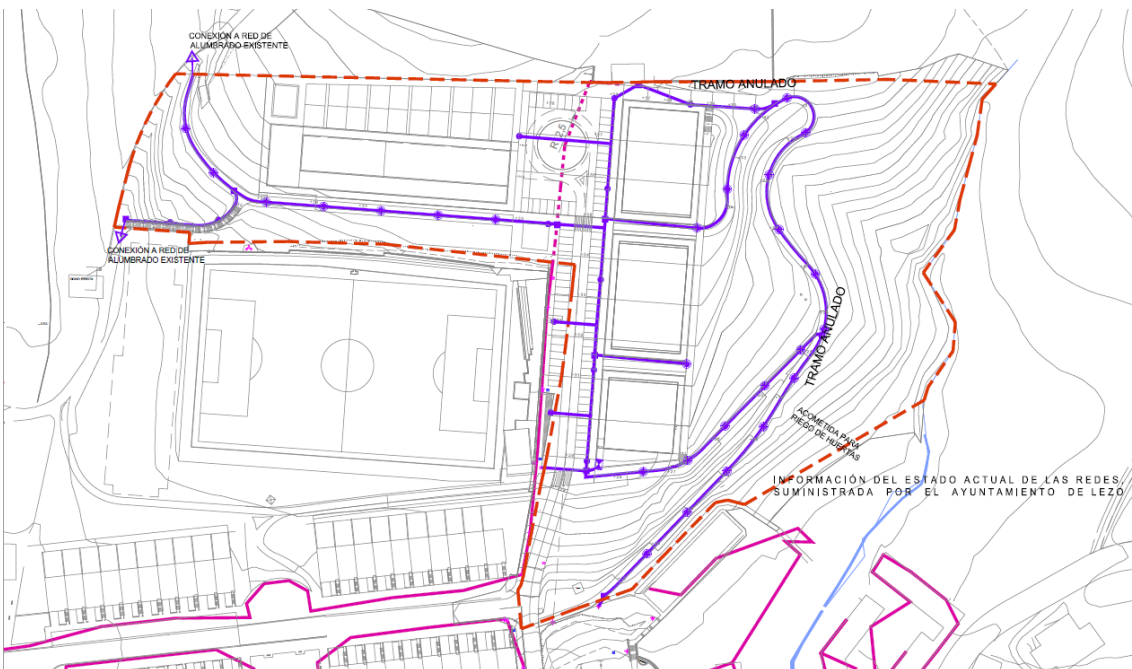
UR-HORNIDURAKO SARE BERRITUAREN IRUDIA IKUS B223 PLANOA

B.1.b.2.- Argiteria publikoaren hornidura:

Gaur egun argiteria publikoaren hornidura-sare bat dago indarrean eremuaren barruan, Pysbe auzotik Hilerriko sarreraraino doan bidean barrena: bidearen mendebaldean barrena doa soilik, eta bolako eta 3,5/4 m-ko altuerako hamar kale-argi dauzka. Argiteria-sare berria gaur egungoa (bide nagusia eta espazio libreak) osatu eta zabalduko du. Txulotxo kaleko edo Arrenetxe kaleko 6.eko kontrol-agintetik kontrolatzen da egungo argiteria. Printzipioz, HIE Olatzar eremuko argiteria-sare berria panel horretatik kontrolatzen jarrai genezake, baina horretarako zabaldu beharko litzateke nolahi ere. Horren ordez, aurreproiektuak proposatzen du kontrola panel propio berri batetik egitea, sare berriaren hedadurak hori justifikatzen duelako. HIE Olatzar eremuko argiteria publikoaren sarearen egungo egoera eta aurreikusitako egoera urbanizazio-aurreproiektu honen B213 eta B223 planoetan jaso da, hurrenez hurren.



ARGITERIA PUBLIKOKO SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIA IKUS B213 PLANOA

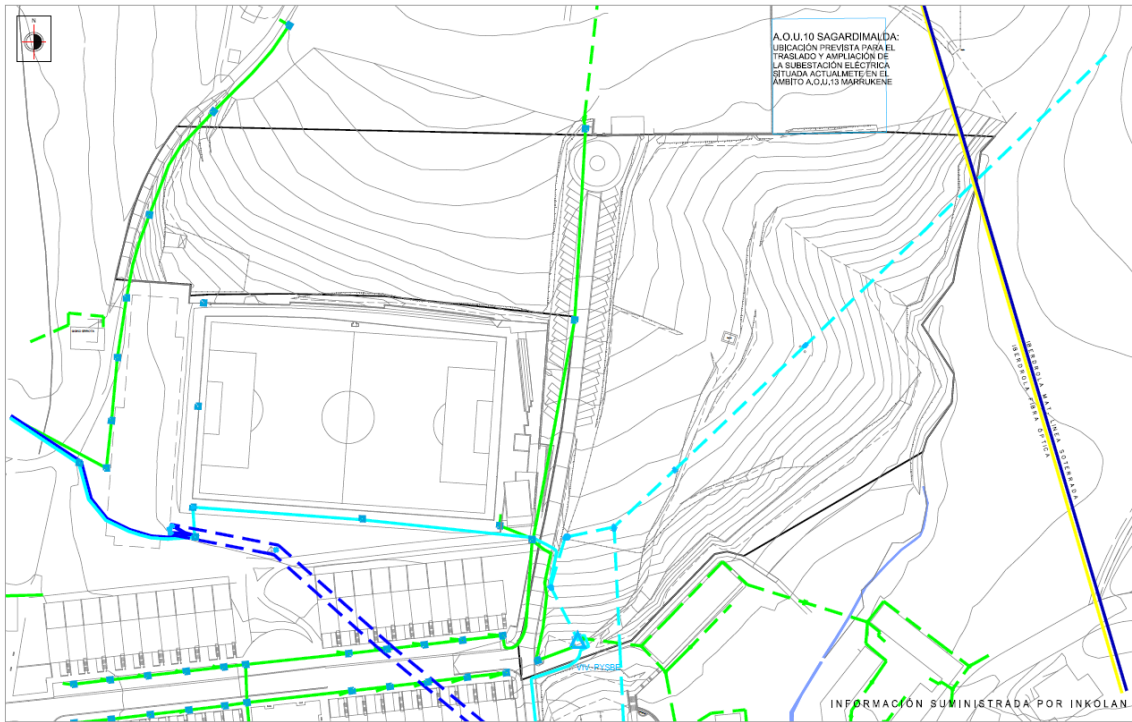


UR-HORNIDURAKO SARE BERRITUAREN IRUDIA IKUS B223 PLANOA

B.1.b.3.- Elektrizitate-hornidura:

Gaur egun, behe-tentsioko lurpeko bi linea igarotzen dira sektoretik, bata bide nagusitik eta bestea Donibanealde Bailara Bidean barrena (bide nagusitik doanak airetik jarraitzen du sektoretik iparraldetik irtetean, Udal Hilerriaren parean).

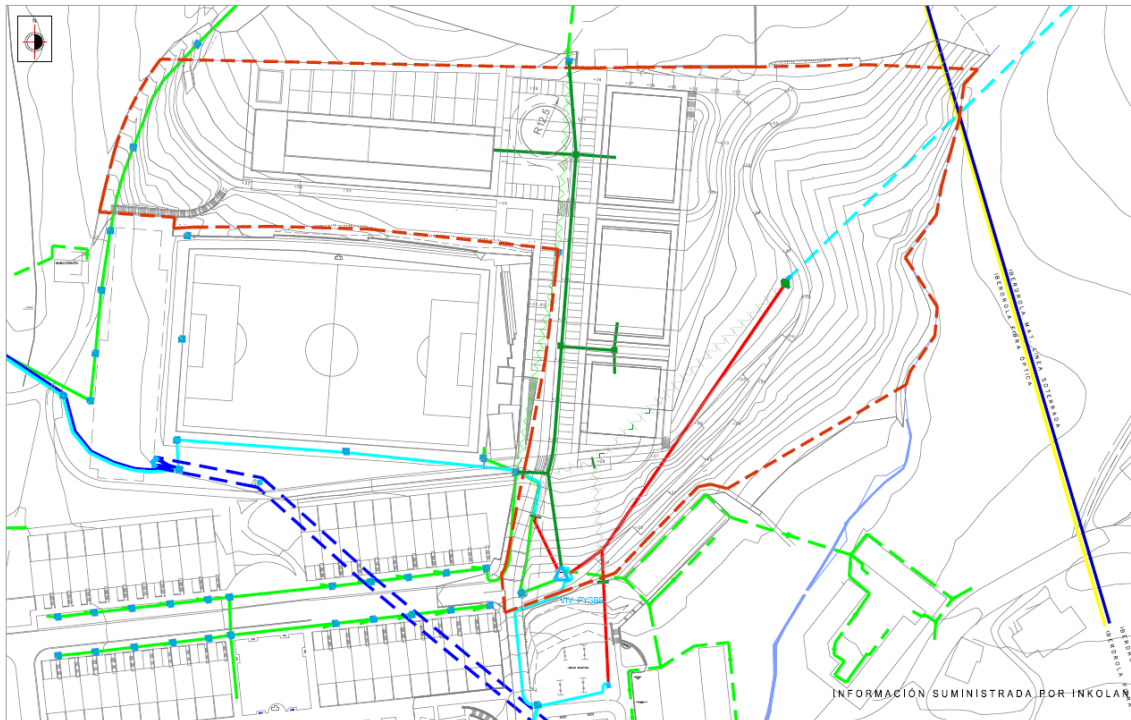
Gainera, erdi-tentsioko aire-sare bat sektorearen ekialdean definitutako espazio librean barrena doa, eta, haren hego-erpinera iristean, bitan banatzen da, edikulu propioan bildutako transformadorearekin hargunea egiteko batetik, eta Lope de Isasti Plazako zutoinera deribatzen bestetik:



ENERGIA ELEKTRIKOAREN HORNIDURA-SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIA IKUS B212 PLANOA

Sektoreko energia elektrikoa hornitzeko sare berria osatuko da, funtsean, bide nagusiaren azpian lurperatutako hoditeriaz, lehendik zegoenaren ondoko transformadore batetik abiatuko dena, eta egungo hoditeria ordeztuko duena bizitegi-lursail eraikigarri berriei zein futbol-zelai eta udal-hilerriarekin hargunea eginez. Ez dago zertan Donibanealde Bailara Bidean barrena doan lurpeko hoditerian esku hartu.

Lehendik zegoen sarearen gainerakoari dagokionez, egungo transformadorearen kokapena ez da nabarmen aldatuko hasiera batean (zuhurtiaz berritzea pentsatu da), baina sektoreko hego-erpinen, egungo transformadorearen inguruan, bat egiten duten aire-lineetako zati bat lurperatzeko aukera aztertuko da. Hilerriaren ondoan aurreikusitako azpiestazioa ere ez da kontuan hartu, hura egikaritzeko eperik ez delako zehaztu.



ENERGIA ELEKTRIKOAREN HORNIDURA-SARE BERRITUAREN IRUDIA IKUS B222 PLANOA

Beharrezkoa den potentzia honela kalkulatzen da, aldiberekotasuneko koefiziente murriztaileak aintzat hartu gabe:

Rd2.1 LURSAILA	24 etxebizitzarako sestra gainean eraikitako 2.220 m ² (oinarrizko elek.) 5.750 x 24= 138.000 W Sestra azpian eraikitako 1.300 m ² (gutxienez 24 garaje-plaza) 1.300 m ² x 20 W/m ² = 26.000 W Atari bat eta komunikaziogune bertikala..... 1 x 10.000 = 10.000 W Rd2.1 lursaila guztira 174.000 W
Rd2.2 LURSAILA	66 etxebizitzarako sestra gainean eraikitako 6.105 m ² (oinarrizko elek.) .....5.750 x 66 = 379.500 W Sestra azpian eraikitako 3.600 m ² (gutxienez 66 garaje-plaza) 3.600 m ² x 20 W/m ² = 72.000 W Ekipamendu publikorako eraikitako 444 m ² 444 m ² x 100 W/m ² = 4.440 W Bi atari eta komunikaziogune bertikalak 2 x 10.000 = 20.000 W Rd2.2 lursaila guztira 475.940 W
Rd2.3 LURSAILA	30 etxebizitzarako sestra gainean eraikitako 1.775 m ² (oinarrizko elek.) .....5.750 x 30 = 172.500 W Sestra azpian eraikitako 2.500 m ² (gutxienez 66 garaje-plaza) 2.500 m ² x 20 W/m ² = 50.000 W Atari bat eta komunikaziogune bertikala 1 x 10.000 = 10.000 W Rd2.3 lursaila guztira 232.500 W

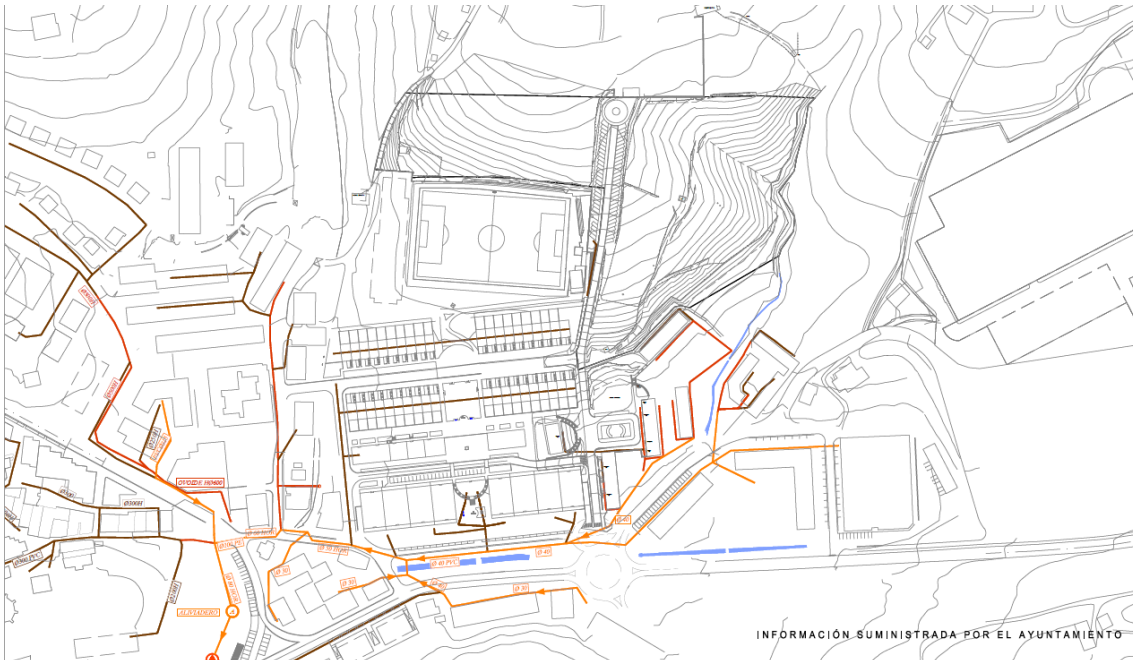
Guztira, etxebizitza-eraikin berrietarako, haien garaje-sotoetarako eta ekipamendu-lokalerako **882.440 W-ko** potentzia behar dela kalkulatu da, futbol-zelaiaren eta bertan dagoen hilerriaren potentziei erantsi beharrekoak. Bestetik, eremuaren berrurbanizazioak argiteria publikoko sarea handitzea eskatzen du¹⁷.

¹⁷ Behe Tentsioko Sare Elektroteknikoari jarraikiz, 24 etxebizitzarako aldiberekotasun-koefizientea $i = 15,3 + (24-21) \times 0,5 = 16,8$ da, 66 etxebizitzarakoa $i = 15,3 + (60-21) \times 0,5 = 34,8$, eta 30 etxebizitzarakoa $i = 15,3 + (30-21) \times 0,5 = 16,8$. Alabaina, Iberdrolan adierazi dute premiak kalkulatzeko etxebizitza guzti-guztiak hartzen direla aintzat fase horretan.

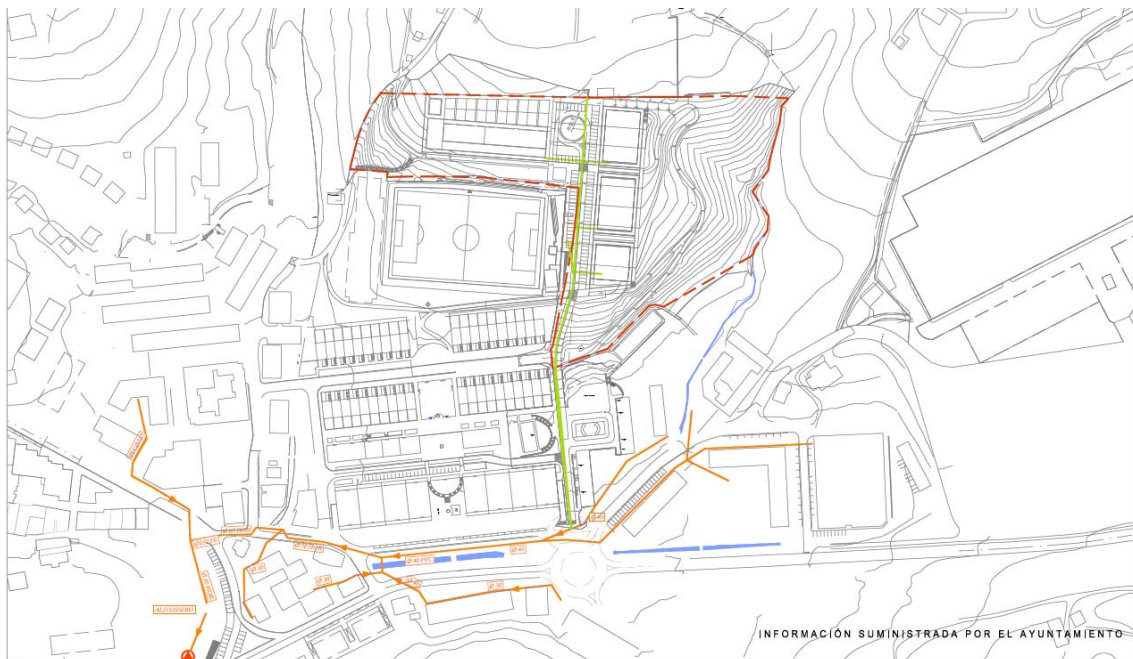
B.1.c)URAK HUSTEKO SAREAREN ETA HAREN KONEXIOAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK

Gaur egun sektorean ur zikinen saneamendu-tarte bat baino ez dago Plazeta futbol-zelaiaren zerbitzuan, uretan behera Plazeta kaleko atxikitako etxebizitzan ipar-ilarako sarearekin lotzen dena.

Eremutik kanpo, eta askoz ere kota baxuago batean, saneamendu-sare nagusiko kolektoreko hoditeria dago, PVCzkoa eta 400 mm-ko diametrokoa. Hoditeria hori Elias Salaberria kalean barrena doa, eta Olatzar sektoreko saneamendu-sare berriarekiko hargunea egin beharko du. Horretarako, sektoreko sarea kanpoaldetik hedatu beharko da hegoalderantz, Lexo Bertsolaria kalean barrena, 120m-ko luzerako tarte batean, eta tarte horretara isuriko dira etorkizunean, Lope de Isasti plazaren iparraldean aurreikusitako etxebizitza-erakin berriaren ur zikinak:



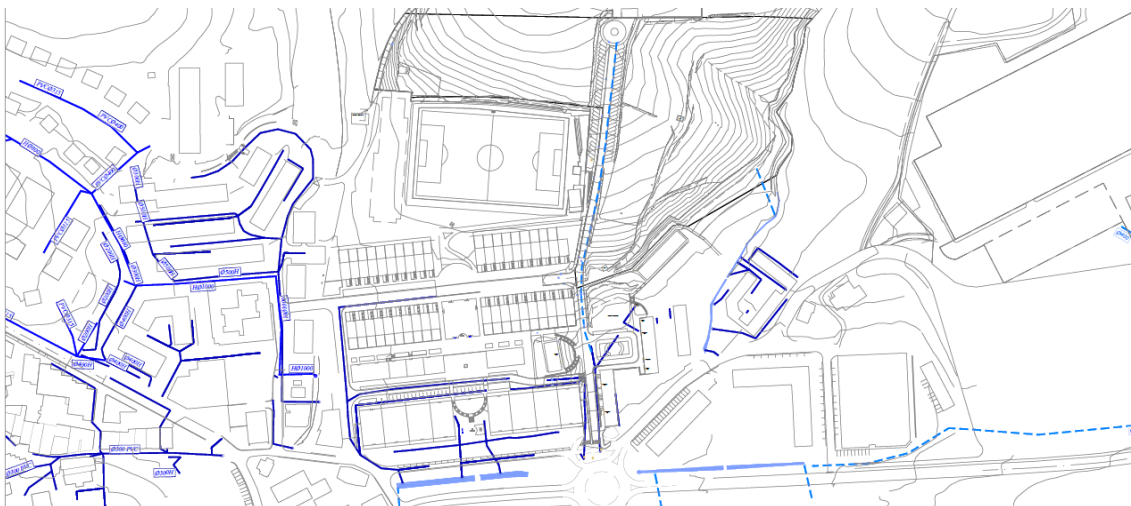
UR ZIKINAK HUSTEKO HORNIDURA-SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIA: B215 PLANO A



UR ZIKINAK HUSTEKO HORNIDURA-SARE BERRITUAREN IRUDIA: B225 PL.

"HIE 6 Olatzar" eremuan proiektatutako 120 etxebizitzek, eta aurreikusitako ekipamendu-lokal eta garajeek ur zikinak husteko sorraraziko duten emaria, beharrezkoa den etxeko uraren emariaren parekoa izango da. Kopuru horri Udal Hilerritik eta Plazeta futbol-zelaitik datozen isurkiak gehituko zaizkio. Sektoretik kanpoko tartean, berriz, sekzioa handitu beharko da, Isastin aurreikusitako etxebizitza-eraikin berritik eratorritako ur zikinak bildu ahal izateko. Hoditeriari dagokionez, urbanizazio-proiektuak behar adinako sekzioa bermatu beharko du tarte bakoitzean, isurki horiek guztiak xurgatu ahal izateko.

Euri-urak biltzeko sareari buruzko informazio grafikorik ez badugu ere, jakin badakigu sare bat indarrean dagoela bertako bide nagusiari zerbitzua emateko. Bide hori berritu behar denez eta lursail eraikigarri bakoitzean bildutako euri-urak hustu behar direnez, sare hori berritu beharko da. Sare berria egiteko, ur zikinak biltzeko erabilitako moldearen antzeko bat erabiliko da: bide nagusiko urak bilduko dira, baita lursail eraikigarri bakoitzean bildutakoak ere, horretarako dagozkion harguneak ezarri ondoren. Bide nagusiko ardatzean barrena joango den kolektore batean bilduko dira ur horiek. Ur horiek bertako errekaetoetara isuri litezke Elias Salaberria kalearen parean, sarea Lexo Bertsolaria kalearen azpitik hedatu ondoren ur zikinen kasuan bezala; bestela, isurketa ekialderantz eraman liteke, Pysbeiko errekastoraino, eta hori erabakiko da urbanizazio-proiektuaren garapen xehatuaren esparruan, Udalarekin ados jarri ondoren.



UR ZIKINAK HUSTEKO HORNIDURA-SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIA: B215 PLANO



UR ZIKINAK HUSTEKO HORNIDURA-SARE BERRITUAREN IRUDIA: B225 PL.

B.1.d) AURREIKUSITAKO BIDE-SAREAREN ZERBITZU-AHALMENA, APARKALEKUA BARNE

Aurreikusitako bide-sareak erregelamendu-eskakizunak betetzen ditu, batetik, Lezoko indarreko Plan Orokorrak ezarritakoak, 6-m-ko zabalerako errodadura-sekzioa eskatzen duena, eta, bestetik, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko 2/2006 Legeak ezarritakoak, aparkaleku publikoen gutxieneko estandarra ezartzen duena, kasu honetan, 67 plaza (horiei erantsi behar zaizkie, batetik, futbol-zelaiaren parean lehendik zeuden 13 plazak, eta, bestetik, lursail eraikigarrien barruan gutxienez definitu behar diren 156 plazak; hortaz, gutxienez 236 plaza guztira, babestutako etxebizitza kopuruaren ia-ia doblea). Onartutako Plan Partzialean justifikatu da aparkaleku-erreserba hori nahikoa dela eta horri buruzko lege-zehaztapenak bete direla.

Gainera, indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoaren eskakizunak ere aintzat hartu dira: zehazki, eta eskakizun hori "*baso-eremuen barruan edo mugan eraikitako guneei*" dagokien arren (eta ez da gure kasua, zentzu hertsian), bide-sareak 12,5m-ko erradioko glorieta bat dauka azken puntuan. Nolanahi ere, Rd2.3 lursailaren aurretik Xoxolurrara igotzeko landa-bidera (Donibanealde Bailara Bidea) daraman oinezkoen ibilbidea ibilgailu-sarbide alternatibo gisa erabil daiteke, beharrezkoa izanez gero.

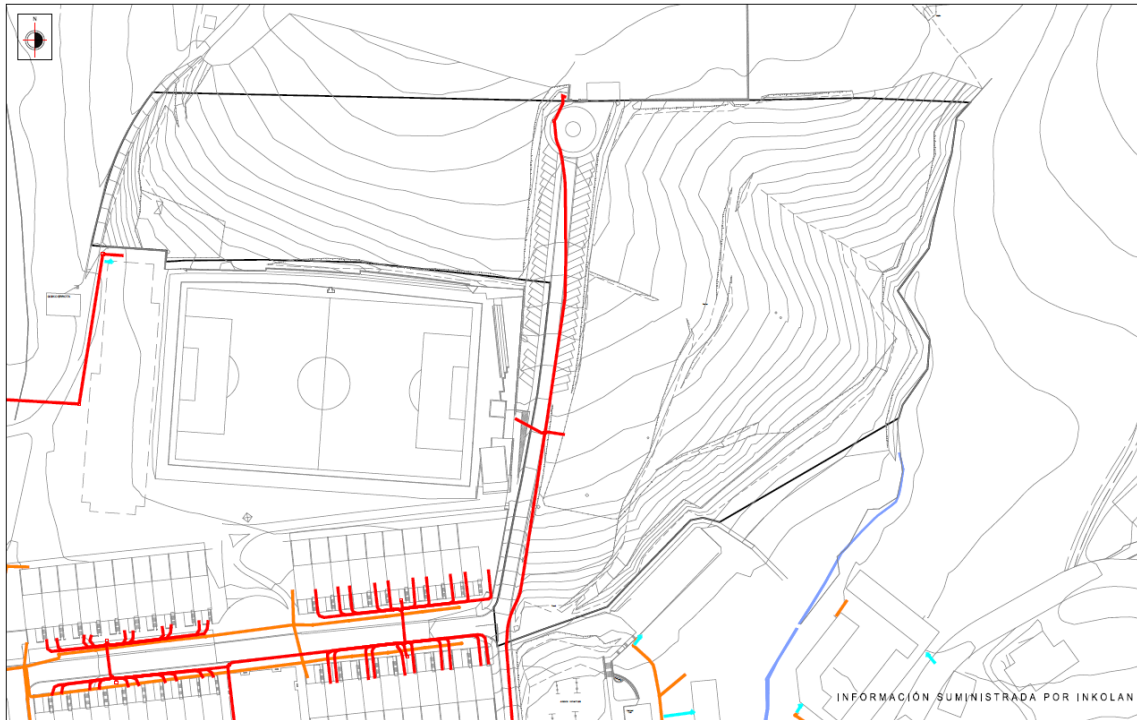
Bestetik, araututako irisgarritasun-baldintzak betetzeari dagokionez, eta, zehazki, 10/1997 Legearen 7.2 artikuluan ezarritakoei dagokienez, Plan Partzialak behartzen du sektoreko gutxienez bi plaza erabiltzaile minusbaliatuentzat erreserbatzera (Plan Partzialaren III.2 planoan espresuki jaso da hori).

Idatzi eta izapidetuko den urbanizazio-proiektuak baldintza horiek guztiak bete beharko ditu, baita Plan Partzialean ezarritako gainerako guztiak ere (6m-ko zabalerako errodadura; aparkatzeko 67+13 plaza, horietatik gutxienez bi erabiltzaile minusbaliatuentzat egokituta, eta 12,5 m-ko erradioko glorieta bat bide nagusiaren amaieran). Proiektu hori egikaritzearen ondoriozko bide-sareak, aurreikusitako hirigintza-garapenerako behar adinako zerbitzu-ahalmena izango du, eta bide hori erabili behar duten ekipamenduen (lehendik bertan zeuden Udal Hilerria eta Plazeta futbol-zelaia, eta ezarriko den energia elektrikoaren azpiestazioa) zerbitzu-baldintzak hobetuko ditu.

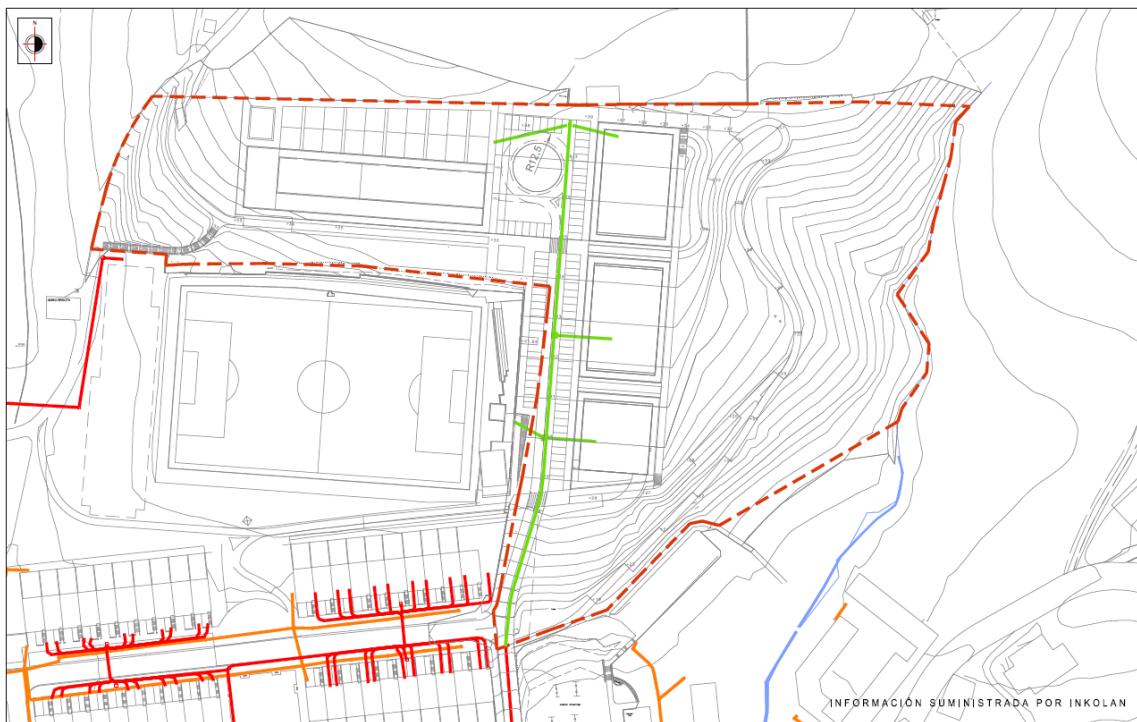
Futbol-zelaia partida-egunetan erabiltzeari edo udal-hilerria azaroaren 1ean edo aurreikuspenen arabera jende ugari ekarriko duten beste egun seinalatu batzuetan erabiltzeari dagokionez, kontuan hartzekoa da 120 etxebizitzatik 90ri dagokion aparkaleku pribatuko sarbidea bidearen hegoaldeko tartean dagoela, eta beraz, aparkaleku horretara doazen edo bertatik datozen ibilgailuek ez dutela bide horren erdialdeko eta iparraldeko tarteetatik ibili beharko, non lotutako aparkaleku publikoaren 80 plaza ezarri diren, haren funtzionalitate-baldintzen mesedetan. Gainera, azken glorietaaren dimentsio berriak garraio publikoa iristea ahalbidetzen du, baita garraio kolektiboaren ibilgailuak aparkatzea ere.

B.1.e) BESTE ZERBITZU BATZUEN (TELEKOMUNIKAZIOAK) EZARPENARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Gaur egun EUSKALTELEN eta TELEFÓNICAREN sare bana dago Plazeta kalearen alde bakoitzean. Gainera, HIE Olatzar eremuko bide nagusiaren azpian lurperatutako telefonia-sare bat dago, futbol-zelaiari eta hilerriari zerbitzua ematen diena. Sare berria eremuko bidearen azpian ezarriko da, eta bertan diharduten telekomunikazio-enpresa guztiek izango dute kableak bertan jartzeko aukera.



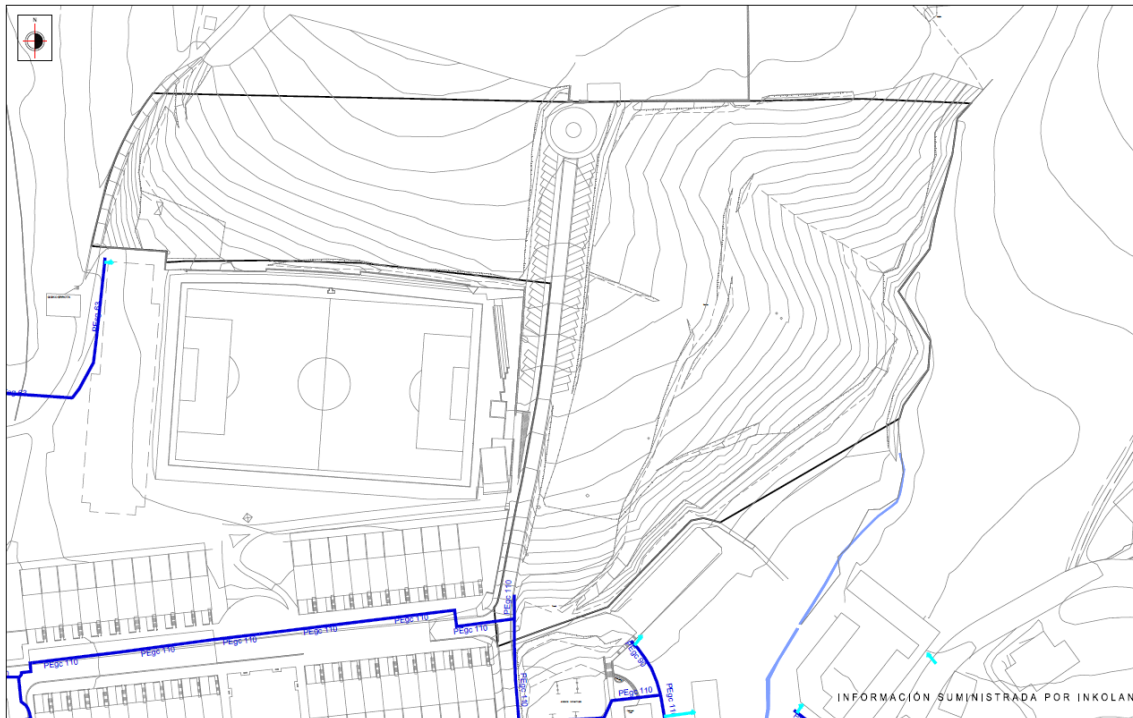
TELEFONIA-HORNIDURAKO SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIAKUS B214 PLANOA



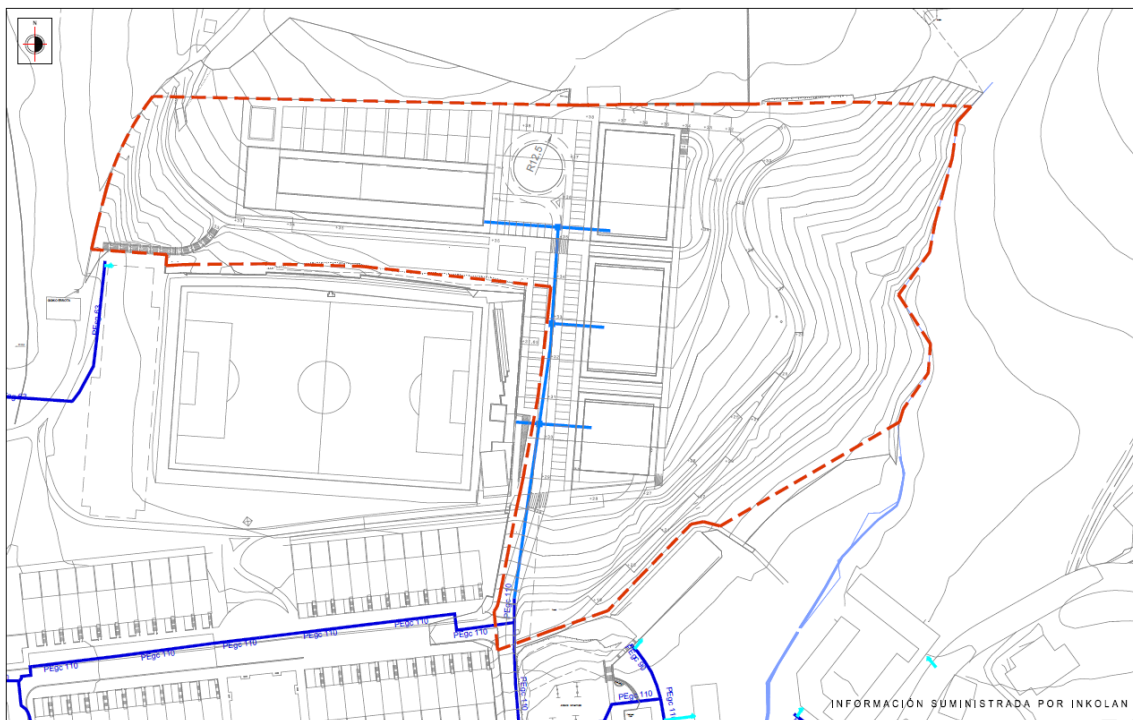
TELEFONIA-HORNIDURAKO SARE BERRITUAREN IRUDIA IKUS B224 PLANOA

B.1.f) GASA BANATZEKO SAREAREN ETA HAREN KONEXIOAREN EZAUGARRIAK

Plazeta kalean eta Lexo Bertsolaria kalean barrena polietileno-gasa (PEgc 110) banatzeko sare bat dago , bidearen hego-muturrean sektoreko mugaraino iristen dena (beheko tartearen behealdea). PEsg 63 banaketa-sarea, berriz, Ikastolako ipar-lerrokadurara iristen da, sektorearen mendebaldean.



GAS-HORNIDURAKO SAREAREN EGUNGO EGOERAREN IRUDIA IKUS B214 PLANOA



UR-HORNIDURAKO SARE BERRITUAREN IRUDIA IKUS B224 PLANOA

B.1.g) eta B.1.h) URBANIZAZIOA GAUR EGUNGO SAREEKIN LOTU ETA INTEGRATZEA, ETA, BIDEZKO BADA, BEHARREZKO DEN AZPIEGITURA-OSAGARRIA EGIKARITZEA

HIE.6 OLATZAR eremuko Plan Partzian aurreikusitako urbanizazioa, urbanizazio-aurreproiektu honetan dagokion moduan garatzen dena, ingurune urbanizazioarekin lotu eta integratzen da arazorik gabe, batetik, Lexo Bertsolaria kalea iparralderantz hedatuz bide-sare baten birdefinizioa eta hobekuntza dakarrelako, funtsean. Hortaz, bide eta espaloien aldakuntzarik ez dakar, bide eta espaloiak sendotu eta hobetzea baizik. Bestetik, berrurbanizazioak bermatu egiten du egungo urbanizazioak udalaren hornidura-sareko bi elementuri —Plazeta futbol-zelaiari eta udal-hilerriari— ematen dien zerbitzua, prestazio guztiak hobetuz.

Aurreko ataletan ikusi dugunez, hornidura-sareak (gasa, telefonia, elektrizitatea eta argiteria publikoa) HIE 6 Olatzar eremuraino iristen dira gaur egun, eta horri esker toki-sareak lehendik dauden elementuak balia ditzake, edo, zuzenean, hornidura-sare horiekin lotu daiteke.

Ur zikinak eta beltzak husteko, toki-sarea bi ur mota horien kolektoreetaraino hedatu beharko da, Elias Salaberria kaleraino, eta Lexo Bertsolaria kaleko tarte bat egin beharko dute horretarako. Ur-hornidurako sarearekin gauza bera gertatuko da

Lehendik dagoen energia elektrikoko sareak airetiko erdi-tentsioko zenbait linea dauzka, eta horiek lurperatu beharko dira, zati batean behintzat. Linea horietako baten tarte bat lurperatu beharrenden ondorioz, HIE 7 ISASTI aldameneko eremuan esku hartu beharko da.

Bi kasuetan (esku-hartzea hedatzea ur zikin eta euri-uren saneamendu-sareak lotzeko eta hornidura elektrikoko sarea egokitzeko), beharrezkoak diren esku-hartzeek dagokion azpiegituraren kalitatea eta zerbitzua hobetuko dute eraginpeko eremuan.

Halaber, HIE 6 OLATZAR eremuaren urbanizazioa hedatu behar da, ezinbestean, Plazeta futbol-zelaiaren aurrealdera, aurrealde horren urbanizazioaren konfigurazioa egokitu ahal izateko eremuko bide nagusia berri eta hobetzearen ondoriozko emaitzara, onartutako Plan Partzian aurreikusitakoari jarraikiz. Esku-hartze horrek espaloari eta errodadura-eremuari jarraipena emango dio, eta aparkaleku-plazak birkonfiguratu ditu diseinu berriari jarraikiz. Urbanizazio-proiektuak aztertuko du gaur egun eremura sartzeko erabilgarri dagoen bigarren sarbidea lekualdatu eta birkonfiguratzeko aukera, bidearen eta espaloien kota beheratuz: bidezko bada, dagozkion lanetarako birdefinizio hori hartuko da aintzat, alde horretako espaloiak erabateko jarraipena izan dezan eta aparkaleku-plazen kopurua handitu ahal izateko.

B.1.i) LAN ETA ELEMENTU NAGUSIEI DAGOZKIEN KALITATEEN MEMORIA

Bide nagusian ohiko urbanizazio bati ekitea aurreikusitako da, asfalto-akaberarekin errodadura eta aparkalekuekin, eta baldosa hidraulikoarekin espaloietan, 10 cm-ko lodierako hormigoizko zolata gainean; hormigoizko zintarri batek mugatuko ditu espaloiak, asfalto baina 15-20 cm gorago jarriko direnak. Zebrabideen ondoko espaloiak behean egingo dira espaloiek aparkaleku-zerrendak eteten dituzten guneetan, oinezkoen luzetarako ibilbideak plano berean jarraitzeko moduan. Zoladura-zerrendak ezartzeko, hauteman daitezkeen materiala erabiliko da, ikusmen urriko erabilzaileentzako seinaleei dagokienez araututa dagoenari jarraituz.

"HIE 6 Olatzar" eremu mugatuaren barruan gutxienez aparkaleku publikoko 67 plaza lortu behar dira bide nagusiarik loturik (2/2006 LLren 79.2 artikulua eta 123/2012 Dren 9.1.b artikulua), horietako bi erabilzaile minusbaliatuentzat egokituta, eremutik kanpo, futbol-zelaiaren parean, gaur egun dauden 13 plazak mantentzeaz gain. Urbanizazio-proiektuaren hurrengo fase batean erabakiko da zuhaitz-lerroak ezarri ala ez eta zuhaitz-txorakoak non jarriko diren, lortu beharreko plazen gutxienez kopurua, eta, aldi berean, espaloien gutxienezko zabalera (2m) errespetatzeko moduan (68/2000 Dren 3.2 artikulua).

Bide nagusiko argiteria publikorako paldo gaineko luminariak jarriko dira espaloien kanpo-ertzean (gutxienez 2 m-ko pasoa sartu gabe), espaloia ez ezik, aparkalekua eta errodadura argiztatzeko gai izango direnak.

Aukera bat baina gehiago dago bide nagusiko ipar-tarteko errodadura, glorietak eta aparkalekuak bildu behar dituen espaloien arteko laukizuzena antolatzeke, eta guk gomendatzen dugun asfalto gainean pintura erabilzea, onartzen dituen erabilera desberdinak ez galarazteko moduan, unean uneko ekitaldien arabera (azaroaren 1.a, partidak, eta abar).

Bide nagusitik abiatuta Rd2.1 eta Rd2.2 lursailen baterako aparkalekura eta etorkizuneko azpiestazio elektrikorako emango duten bi adarrak asfaltoz edo hormigoiz amaituko dira, hormigoizko 25 cm-ko zolata gainean inprimatuta, eta argiteria publiko hornituko dira, bertara iristen den ekialdeko espazio libreko oinezkoen ibilbideekin nola uztartzen diren kontuan hartuko delarik (azpiestaziara ematen duenak oinezko eta ibilgailuen trafikoei ematen die zerbitzua aldi berean; Rd2.1 eta Rd2.2 lursailen baterako aparkalekura ematen duena, berriz, aldamenean dago, eta oinezkoen ibilbidea da)

Ekialdeko espazio librean aurreikusitako oinezkoen ibilbide-sarerako lur trinkotua erabiliko da, eta zurezko elementuak (trenbide-trabesak edo antzekoak) erabiliko dira hura mugatzeko eta/edo eusteko beharrezkoa den tokian, ahal den neurrian urbanizazio "gogorreko" elementuak saihestuko direlarik. Argiteriarako luminariak erabiliko dira, altuera txikiako paldoetan jarriak, edo bestela balizak. Bidearen ertzean banku kopuru mugatu bat jarriko da, ahal dela zurezkoak, baita edateko uraren iturri bat ere, ibilbidearen erdigunean. Lursail eraikigarrien ondoko oinezkoen ibilbide-tarte zuzenerako, eta, lursail eraikigarrietako sotoaren gainetik, ekialdeko espazio librean bide nagusiarekin lotzen duten zortasuneko zeharkako tartetarako, hormigoiz inprimatua erabili ahal izango da, zurezko listoiak, galtzada-harriak edo antzekoak simulatuz, bide nagusiko espaloien eta espazio librearen berezko lurreko oinezkoen ibilbidearen arteko trantsizio-elementu gisa.

Mendebaldeko espazio librean aurreikusitako oinezkoen iblbide-sarerako berriz, lur trinkotua erabil daiteke, zurezko elementuak erabiliz (trenbide-trabesak edo antzekoak) hura mugatzeko eta/edo eusteko beharrezkoa den tokian, ahal den neurrian urbanizazio "gogorreko" elementuak saihestuz, baina, aldi berean, koloreztatutako asfalto-akabera edo hormigoi inprimatua erabiliz, ekialdean definitutako espazio librea baino pixka bat "hiritarragoa" dela kontuan hartuta. Eskailerarako, berriz, urbanizazio "gogorreko" (hormigoia, baldosa hidraulikoa, etab.) elementuak erabil daitezke, kontua hartuta egikaritzeak lur naturalaren aldaketa puntuala, albo-euspena eta beste baldintza batzuk eskatuko dituela. Ibilbidearen ertzean, bai bidearen tarte nagusian, bai eskailera-adarrean, balizak edo paldoak jarriko dira, altuera txikian, argiteria publikoaren xedeetarako. Gainera, bide irisgarriaren tarte nagusian banku kopuru mugatu bat jarriko da, ahal dela zurezkoak, baita edateko uraren iturri bat ere, espazio libre horretako mendebaldeko atzealdean.

UR ZIKINAK HUSTEKO SAREAREN KALITATEAK:

- PVC-U-zko tutueria ezarriko da, teila-kolorekoa eta juntura elastikoarekin, UNE 53962 EX aruari jarraikiz (diametroa, kalkuluaren arabera).
- Harguneak, halaber, PVCzko tutueriaz proiektatuko dira. Teila-kolorekoa izango da tutueria, eta 160 eta 200 mm-ko diametroa izango du. Zuzenak izango dira, ukondorik eta kurbarik gabeak, eta, gutxienez, % 1eko maldarekin.
- Harguneetan abio-kutxatila bat ezarriko da jabetzaren kanpo-mugaren ondoan. 0,40 x 0,40m-ko neurriak izango ditu, eta hormigoizkoa izango da.

EURI-URAK HUSTEKO SAREAREN KALITATEAK:

- Euri-urak bilduko dira galtzadan ezarritako edo kanaleta edo ertz-erretenetan integratutako hustubideen bitartez, baita lursail eraikigarrietako euri-urak biltzeko kolektoreek sare horrekiko hargunea eginez.
- Bide eta espaloietako hustubide eta azaleko kanaletek ura aterako dute eta erregistro-putzuekin bat egingo dute, juntura elastikodun PVCzko tutueriaren bitartez (200 mm-ko diametroa), UNE 53962 EX aruari jarraikiz. Oro har, euri-uren sarearen trazadura bide nagusiko galtzadaren azpitik joango da.
- Ur beltzen sarean bezalaxe, erregistro-putzuak ezarriko dira adarretako hasieretan, etenguneetan eta bi adarrek edo gehiagok bat egiten duten tokietan. Erregistro-putzuak prefabrikatutako hormigoi armatukoak izango dira.
- 400 mm-tik beherako diametroa duen tutueriarako, putzuen diametroa 1,00 m izango da, eta haien hormetako lodiera, berriz, 12 cm. Prefabrikatutako eraztunen arteko junturek juntura estanko bat eraman beharko dute. Putzuan sartzeko ahoak 600 mm-ko diametroa izango du, burdinurtu nodular normalizatutako estalkiaz itxita. Putzu barruan sartzeko maila normalizatuak erabiliko dira. Obran bertan jarriko dira, mailen artean 30 cm-ko tarteak utzita. Putzu guztietako oinarriaren ondoan karraka erdibiribil bat jarriko da kolektorearen ardatzeraino, putzuan barrena aurrera egin ahal izurkiak bideratzeko moduan.
- PVCzko tutueria gris argia izango da, UNE 53962 EX aruari jarraikiz, eta hormigoi armatuko tutueria, berriz, II. klasekoa eta B lodierakoa, ASTM C-76 araua betez.

UR-HORNIDURAKO SAREAREN KALITATEAK:

- Hoditeria berria burdinurtu harikorrezkoa izango da, juntura automatiko malguarekin eta 200 mm-ko eta 125 mm-ko diametroarekin kalkuluaren arabera, UNE-EN 545 eta ISO 2531 arauari jarraikiz fabrikatuak. Barnealdea porlanezko morteroz estaliko da, eta kanpoaldea zinkez eta pintura bituminosoaz tratatuko da.
- D80-D600 mm-ko diametroetarako, biak barne, tutueriaren horma-lodiera $K = 9$ izango da. Tutuen arteko juntura automatikoa eta malgua izango da, ISO 4633 Araua beteko duen gomazko uztaiarekin.
- Sarean gutxienez 80 mm-ko diametroa erabiliko da. Nolanahi ere, adar batzuen diametroa 63 mm-ra murriztu liteke, kalkulua tarteko.
- Sarearen behealdean hustubide bat jarriko da, tutueria hustu ahal izateko. Hustubide hori euri-uren sarearekin lotuko da.
- Hidranteen kokapena CTE-DB-SI aruari jarraikiz zehaztuko da. Sestra azpikoak izango dira, eta sarearekin bat egingo dute 100 mm-ko deribazioaren bitartez. Barneko hormigoizko erregistro-kutxatila batean sartuko dira (0,60 x 0,60 m).
- Ur-harguneei 40 mm-ko diametroa izango dute, oinarri hariztatuarekin eta zutabe bidezko eragingailuarekin. Urbanizazioa hornitzen duen sarearekin lotuko dira.

HORNIDURA ELEKTRIKOKO ETA TELEFONIAKO SAREEN KALITATEAK:

- Energia elektrikoko eta telefoniako hornidura-sareak proiektatuko dira haien emakidadun edo erabiltzaile izan behar duten konpainia hornitzaileen ohiko baldintzak betez, alde batera utzi gabe sare horien zati bat zuzenean exekutatu edo jasan behar dela. Printzipioz, 125 mm-ko diametroko PVCzko lau tutuen sare bat ezarriko da.

ARGITERIA PUBLIKOKO SAREAREN KALITATEAK:

- Argiteria publikoko hornidura-sareak proiektatuko dira energia-efizientziari buruzko Erregelamenduaren gidalerroei (1890/2008 ED) eta haiekin bat datozen gainerako arauari jarraikiz, eta Lezoko Udalak sare horietarako ezarri ohi dituen baldintzak betez.

GAS-HORNIDURAKO SAREAREN KALITATEAK:

- Gas-sare berria gaur egungo saretik abiatuko da eta garapen berrian barrena hedatuko da PEgc 110 eta PEgc 63 mota bereko hoditeriaren bitartez, tarte nagusia izan edo hargune bakoitzerako deribazioak izan.

Aurreproiektu honek garatzen duen urbanizazio-proiektuak hemen aipatutako kalitateak aldatzeko aukera izango du, Hitzarmen Batzarrak dagokion erabakia hartu eta Lezoko Udalak onartu ondoren.

B.2 URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAREN PLANOAK

- B.2.1.1GAUR EGUNGO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA AZPIEGITURAK
- B.2.1.2 GAUR EGUNGO ELEKTRIZITATE-INSTALAZIOAK
- B.2.1.3 GAUR EGUNGO UR- ETA ARGITERIA-INSTALAZIOAK
- B.2.1.4GAUR EGUNGO GAS- ETA TELEFONIA-INSTALAZIOAK
- B.2.1.5GAUR EGUNGO SANEAMENDU-INSTALAZIOAK

- B.2.2.1 URBANIZAZIO-OINPLANO OROKORRA
- B.2.2.2PROIEKTATUTAKO ELEKTRIZITATE-SAREA
- B.2.2.3. PROIEKTATUTAKO UR- ETA ARGITERIA-SAREAK
- B.2.2.4.PROIEKTATUTAKO GAS- ETA TELEFONIA-SAREAK
- B.2.2.5PROIEKTATUTAKO SANEAMENDU-SAREAK
- B.2.2.6 URBANIZAZIO-FASEAK

B.3URBANIZAZIO-LANEN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA

HIE 6 Olatzar eremua urbanizatzeko egikaritze materialaren gutxi gorabeherako kostuaren laburpena, kapitulua

KAPITULUA	IZENBURUA	ZENBATEKOA (€)
K01	LUR-MUGIMENDUAK, SENDOTZEA ETA ERAISPENAK	77.436,41
K02	EREMU OROKORRAREN ZOLADURA ETA LOREZAINZA	558.423,21
K03	UR-HORNIDURA, UREZTAPENA ETA HIDRANTEAK	41.607,14
K04	UR ZIKINEN HUSTUKETA	36.711,59
K05	EURI-UREN HUSTUKETA	37.064,17
K06	ENERGIA-HORNIDURA	126.347,63
K07	TELEKOMUNIKAZIO-SAREA	17.242,79
K08	ARGITERIA-SAREA	63.304,30
K09	GAS-SAREA	11.522,71
K10	HIRI-ALTZARIAK	6.250,35
K11	KALITATE-KONTROLA	9.000,00
K12	HONDAKINEN KUDEAKETA	16.940,45
	URBANIZAZIOAREN EGIKARITZE MATERIALAREN KOSTUA GUZTIRA (EMA)	1.001.850,75
	% 13 GASTU OROKORRAK	130.240,60
	% 6 INDUSTRIA-ONURA	60.111,05
	URBANIZAZIOAREN KONTRATA-AURREKONTUA GUZTIRA (KA)	1.192.202,40
	BEZa (% 21)	250.362,50
	AURREKONTU OROKORRA GUZTIRA (KONTRATA + BEZa)	1.442.564,90

"HIE6/Olatzar" eremuko urbanizazio orokorraren egikaritze materialaren gutxi gorabeherako aurrekontua MILIOI BAT, MILA ZORTZIEHUN ETA BERROGEITA HAMAR EURO ETA HIRUROGEITA HAMABOST ZENTIMO (1.001.850,75 €) da; BEZik gabeko kontrata-aurrekontua, berriz, MILIOI BAT EHUN ETA LAUROGEITA HAMABI MILA BERREHUN ETA BI EURO ETA BERROGEI ZENTIMO (1.192.202,40 €)

Aurreproiektu honen E.II ERANSKINEAN, islatutako gutxi gorabeherako aurrekontua kalkulatzeko oinarri gisa baliatu den aurrekontua bildu da. Aurrekontu xehatu bat da, kasu honetan ere gutxi gorabeherakoa, aurreproiektu honek berekin dakarren urbanizazioaren xehetasunetatik abiatuta, eta urbanizazio-proiektuak bere garaian kalkulatu duen aurrekontua gorabehera.

C DOKUMENTUA.....
..... JARDUNARI DAGOKION EGIKARITZE-UNITATEA MUGATZEKO ETA INFORMATZEKO PLANOAK

UJPren C dokumentu honek 2/2006 LHLren 155. artikularen eskakizuna betetzen du. Horren arabera, *"Aurreko artikuluetan azaldutako edukia adierazteko beharrezko agiriak eduki behar dituzte jarduketa-programek, eta, gutxien-gutxienez, agiri hauek: b) Jarduerak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak"*. Egikaritze-unitatearen mugaketarekin zerikusia duen plano bakarra bildu da, gainerako informazio-planoak urbanizazio-aurreproiektuan bildu direlako alde zurretik.

**D DOKUMENTUA LURSAILEN
PLANOA ETA JARDUNAREN XEDE DIREN ONDASUN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA**

UJPren D dokumentu honek 2/2006 LHLren 155. artikularen eskakizuna betetzen du. Horren arabera, *"Aurreko artikuluetan azaldutako edukia adierazteko beharrezko agiriak eduki behar dituzte jarduketa-programek, eta, gutxien-gutxienez, agiri hauek: d) Partzelen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularren zerrenda"*.

**E DOKUMENTUA EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNARI
BURUZKO AZTERLANA, JARDUNAREN XEDE DIREN ONDASUN ETA ESKUBIDE GUZTIAK BALIOETSITA**

UJPren D dokumentu honek 2/2006 LHLren 155. artikularen eskakizuna betetzen du. Horren arabera, *"Aurreko artikuluetan azaldutako edukia adierazteko beharrezko agiriak eduki behar dituzte jarduketa-programek, eta, gutxien-gutxienez, agiri hauek: e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du".*

Azterlan ekonomiko horretan ebaluatzen dira HIE 6/Olatzar hirigintzako esku-hartzeko eremuan antolatutako lursail bakoitzari egoztekoak diren hirigintza-kargak, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen A Dokumentuaren "A.10. LURZORU-JABEEI EGOTZI BEHARREKO URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA" atalean guztira aintzat hartutako urbanizazioko hirigintza-kargetatik abiatuta, horrela karga horiek antolatutako etxebizitza mota bakoitzeko m2s eraikigarri bakoitzeko duten eragin unitarioa kalkulatzeko, eta jardunaren bideragarritasuna aztertzeke karga unitario egozgarri horien arabera.

E-1:EREMUKO URBANIZAZIO OROKORRAREN GUTXI GORABEHERAKO KOSTUA

“Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko (BEZik gabe) egikaritzearen gutxi gorabeherako kostu” gisa aintzat hartu da Urbanizazio Aurreproiektuko B.3 atalaren ("URBANIZAZIO-LANEN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA") ondorioa.

E-2:HIE 6 EREMUAREN GARAPENAREN ONDORIOZKO HIRIGINTZA-KARGAK

Eremuaren urbanizazio orokorra egikaritzeko kostuez gain, Plan Partzialaren aurreikuspenen arabera sektorearen garapenari datzekion beste kostu batzuk hartu behar dira kontuan, eta, gutxienez, planak eta proiektuak (Plan Partziala, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua) idazteko eta izapidetzeko gastuak eta Hitzarmen Sistemaren administrazio-gastuak (deialdiak, erregistroak, notariotza, jakinarazpenak eta abar). Hitzarmen Batzarrak sustatzen duen birpartzelazio-proiektuak edo birpartzelazio-dokumentuak kontuan hartzen duena galarazi gabe, azterketa honetan ez da kontuan hartu landaketen edota antolamenduz kanpokotzat hartutako elementuen ondoriozko ezein kalte-ordainen kosturik. Bestalde, azterketa honetan jasotako kargen kalkulua eremuko lurzorua jabea eta emaitzako lursail eraikigarrien esleipendunei jasanarazi ezin zaizkien (edota erabat jasanarazi ezin zaizkien) partidak edo kontzeptuak txertatzeko aukera galarazi gabe egin da. Nolanahi ere, kasu horretan, hirugarren batzuek gastu horietarako ekarpena egin beharko dute, eta, hori gertatzen bada, egiten den Kontzertazio Hitzarmenean eta birpartzelazio-dokumentuan jasota utzi beharko da. Aurrekoa kontuan hartuz, eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen A Dokumentuko "A.10 . LURZORU-JABEEI EGOTZI BEHARREKO URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA" atalean ezarritakoarekin bat etorritik, Lezoko HIE 6 OLATZAR eremuan programatutako urbanizatzeko jarduketatik eratorritako urbanizazio-kargak honako hauek dira, gutxi gorabehera:

Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko egikaritze-kostua, gutxi gorabehera (BEZik gabe) ¹⁸	1.192.204 €
Proiektuen idazkuntza eta obren zuzendaritza fakultatiboa (EMAre % 6 1.001.850,75)	60.111 €
Plan Partzialaren, UJPren eta Birpartzelazio Proiektuaren idazkuntza eta izapidetzea	50.000 €
Eraikinei, baratzei eta abarri dagokien kalte-ordainaren zenbatespena	0 €
Batzarraren administrazioa, birpartzelazio-proiektuaren inskripzioa, jakinarazpenak eta abar.	20.000 €
HIE 6 eremuaren Plan Partziala egikaritzearen ondoriozko hirigintza-kargak	1.382.424 €

Aurreko koadroan adierazitako kopuru guztiak gutxi gorabeherakoak dira, ez dira Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen zehaztapenak, eta ez dute eraginik Urbanizazio-proiektuak azkenean ezarri beharrekoetan, ezta dagozkion obren azken likidazioaren ondorio direnetan ere.

18

Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko (BEZik gabe) egikaritzearen gutxi gorabeherako kostu gisa adierazitako kopurua Urbanizazio Aurreproiektuko B.3 atalaren ("URBANIZAZIO-LANEN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA") ondorioa da.

E-3 HIRIGINTZA-KARGEN ERAGINA

Benetako hirigintza-kargen finantzaketa hirigintza-eraikigarritasuna duten emaitzako lurzatiaren titular guztiei dagokie, onartzen den Birpartzelazio Proiektuan finkatutako baldintzetan eta hitzarmen-sistema garatzeko lortzen diren akordioei jarraikiz.

Birpartzelazio Proiektuak bere garaian ezartzen dituen haztapenak gorabehera, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen xedeetarako soilik, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen A Dokumentuko "A9 HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK" atalean proposatutako haztapen-koefizienteak hartuko dira aintzat. Koefiziente horien arabera, Babes Ofizialeko Etxebizitzetara lotutako bizitegi-erabileraren 17.813 m²s-ko eraikigarritasun haztatua hartuko da kontuan, honako koadro honi jarraikiz:

Lursaila	Irabazizko eraikigarritasun fisikoa		Eraikigarritasun haztatua	
Identifikazioa	bizitegia (gehenez)	babes-erregimena	Haztapen-koefizientea	Eraikigarritasun haztatua
Rd2.1	2.220 m ² s	PTE	2,08	4.618 m ² sh
Rd2.2	6.105 m ² s	BOE	1,00	6.105 m ² sh
Rd2.3	2.775 m ² s	EL	2,57	7.132 m ² sh
HIE6 guztira	11.100 m²s	beste batzuk	1,63 (batez bestekoa)	17.855 m²sh

Soto-solairu bat egikaritzeko aukera orokorra (sestra gaineko m²s eraikigarri bakoitzari ia neurri berean lotua) dagoenez gero, eraikigarritasun hori ere ez da bereiziko, eta sestra gaineko m²s bakoitzaren eraikigarritasunean inplizitu dagoela ulertuko da. Nolanahi ere, Azterketa Ekonomiko honen ondorioetan egindako sinplifikazio horren ondorioak hautemanekin izango dira.

Antolatutako eraikigarritasunaren % 15 gaur egun Udalari kargarik gabe laga behar zaiola kontuan hartuta, gutxi gorabeherako kargen % 100 (**1.382.424 €**) lagatzen ez den eraikigarritasun haztatuaren % 85ean jasanarazi behar da (17.855 m²sh-ren % 85 = 15.177 m²sh). Hortaz, eraiki beharreko babes ofizialeko etxebizitza bakoitzaren **m²s bakoitzeko 91,09 €-ko karga unitarioa lortzen da**. Lezon erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza bat saltzeko batez besteko prezioa 1.367,30 €/m²s dela aintzat hartuta ¹⁹, 91,09 €/m²s-ko karga unitario estimatua **BOEen salmenta-prezioaren % 6,66 da**, hau da, objektiboki, onartzeko moduko eragin bat.

19

HJP-REN A DOKUMENTUKO E.I **ERANSKINA**: 69,375 M2 ERABILGARRIKO ETA JABETZA OSOKO ERREGIMEN OROKORREKO BOE-EN GEHIENKO PREZIOA

(45 m² erabilgarri x 1,15 + 15 m² erabilgarri x 1,10 + 9,375 m² erabilgarri x 1,00) x 1.629,31 € m² erabilgarri bakoitzeko = (51,75 + 16,50 + 9,375) m² erabilgarri x 1.629,31 € m² erabilgarri bakoitzeko = 77,625 m² erabilgarri x 1.629,31 € m² erabilgarri bakoitzeko = **126.475,189 €** (trastelekurik eta garajerik gabe)

69,375 m² erabilgarri lortzeko, 92,5 m² eraiki behar dira (gutxi gorabeherako errendimendua: % 75). Eraikitako 92,5m²-ri 126.475,189 euroko salmenta-prezio orokorra badagokio, horrek esan nahi du BOEetarako eraikitako m² bakoitza **1.367,30 eurotan** saltzen dela.

Kontuan hartuta, halaber, Lezon erregimen orokorreko etxebizitza tasatuaren salmenta-prezioa 2.278,81 €/m²s dela, ²⁰ eta, haztapen-koefizienteari jarraikiz, jasanarazitako karga unitarioa BOEkoa baino 2,08 aldiz handiagoa dela, urbanizazio-kargak **189,47 €/m² dira etxebizitza tasatuko m²s bakoitzeko**, hau da, salmenta-prezioaren % **8,31**: Eta kasu honetan ere, objektiboki, onartzeko moduko eragin baten aurrean gaudela esan dezakegu.

Kontuan hartuta, halaber, UJP honen A Dokumentuko EI ERANSKINAREN arabera, Lezon etxebizitza librearen salmenta-prezioa 2.300 €/m²s dela, eta, ERANSKIN bereko haztapen-koefizientearen arabera, jasanarazitako karga unitarioa BOEetakoa baino 2,57 aldiz handiagoa dela, urbanizazio-kargak **234,10 €/m² dira etxebizitza libre bakoitzeko m²s bakoitzeko**, hau da, salmenta-prezioaren % **10,18**, eta beraz, kasu honetan ere, objektiboki, onartzeko moduko eragina dela esan dezakegu.

Aurreko guztia gorabehera, eta hitzarmen-sistemaren esparruan, haztapen-koefizienteak berriz aztertu beharko dira, etxebizitza librean merkatu-prezio errealean arabera, eta HAPOaren Hirigintza Arauen 29. artikuluko koefizienteak berretsi edo aldatu beharko dira, kargen egozpen orekatu eta bidezko bat egiteko, jarduketaren bideragarritasun erreala ekarriko baitu horrek.

Donostian Lezorentzat, 2018ko apirila Blas Urbizu, arkitektoa

20

HJP-REN A DOKUMENTUKO E.I ERANSKINA: 69,375 M² ERABILGARRIKO ETA JABETZA OSOKO ERREGIMEN TASATUKO BOE BATEN GEHIENENKO PREZIOA

$(45 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,00) \times 2.715,49 \text{ € m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 2.715,49 \text{ € m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = 77,625 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 2.715,49 \text{ € m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = 210.789,911 \text{ € (trastelekurik eta garajerik gabe)}$

69,375 m² erabilgarri lortzeko, 92,5 m² eraiki behar dira (gutxi gorabeherako errendimendua: % 75). Eraikitako 92,5m²-ri 210.789,911 euroko salmenta-prezio orokorra badagokio, horrek esan nahi du etxebizitza tasatuetarako eraikitako m² bakoitza **2.278,81 eurotan** saltzen dela. Ikus dezakegunez, gehieneko salmenta-prezioa 1,67 aldiz handiagoa da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioa baino, erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuetan baimendutako 1,7tik oso gertu.

HIE 06 /OLATZAR (LEZO) EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA.....2017KO OTSAILA

A.I ERANSKINA..... HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN KALKULUA

Eranskin honetan kalkulatu dira Lezoko HIE 6 Olatzar eremuan antolatutako irabazizko oinarrizko hiru erabilerei dagozkien haztapan-koefizienteak, eremu horretarako une honetan indarrean dagoen Plan Partzialak ezarritakoak (BOE, PTE eta EL). Memorian azaldu dugunez, hemen kalkulaturako koefizienteek eguneratu egiten dituzte Lezoko Plan Orokorrean bere garaian oro har ezarritakoak, eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa ororako eduki-eskakizun arautuei zentzuzko erantzuna ematea du xede, azkenean onartu eta erregistratuko den **ekitatez banatzeko proiektuak ezarriko dituen behin betiko haztapan-koefizienteak gorabehera**. Horretarako, lehenik eta behin, oinarrizko hiru erabilera horietako bakoitzari dagokion lurzorua hondar-balio unitarioa kalkulatu behar da, beste ezer baino lehen, antolatutako hiru erabileretako bakoitzari dagozkion salmenta-balioak kalkulatu, baita eguneratutako eraikuntza-kostuei dagozkienak ere. Horregatik, Eranskin horretan honako atal hauek bereiziko dira:

A.I.1BOE, PTE ETA EL ETXEBIZITZEN SALMENTA-PREZIOEN KALKULUA

A.I.2 BOEen, PTEen ETA Elen ERAIKUNTZA-KOSTUEN KALKULUA

A.I.3 BOEen, PTEen ETA Elen LURZORUAREN HONDAR-BALIO UNITARIOAREN KALKULUA

A.I.4 BOEen, PTEen ETA Elen HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN KALKULUA

A.I.1BOEen, PTEen ETA ELen MERKATUKO SALMENTA-PREZIOEN KALKULUA

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren eta erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-balioak kalkulatzeko, BOEen gehieneko prezioen alorreko indarreko araudira jo behar da "Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa (2010eko azaroaren 18ko EHAA, 22. zk.)". Agindu horretan garrantziko hiru artikulua biltzen dira erreferentziazko kalkuluarik loturik: 7. artikuluan, prezio hori kalkulatzeko modua ezartzen da, eta 9. eta 10. artikuluetan, berriz, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eta erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzari dagozkien prezioak ezartzen dira²¹, kasu batean zein bestean jabetza osoan eraikitakoei dagokienez²².

HIE 6 Olatzar eremuko Plan Partzialak ezartzen du, batez beste, 92,5 m²-ko azalera eraikia etxebizitza bakoitzeko, BOEetarako, PTEetarako zein ELetarako. "m² erabilgarria / m² eraikia" errendimendua % 75 dela aintzat hartuz, definitzen diren etxebizitzek, batez beste, 69,375 m²-ko azalera erabilgarria izango dute. Kopuru horretatik abiatuta, mota bakoitzeko batez besteko etxebizitza bakoitzaren salmenta-preziora kalkulatzeko, 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 7., 9. eta 10. artikuluetan zehaztutakoari jarraikiz:

21

Kontuan hartzekoa da HIE6 eremuko Plan Partzialak zehatz-mehatz definitzen duela 2/2006 LHLren 80. artikuluan ezarritako "babes publikoko erregimen" baten eraginpeko etxebizitzaren nahitaezko gutxieneko erreserba. 2/2006 LHL horren zortzigarren xedapen gehigarriaren 1. puntuari jarraikiz, "babes publikoko etxebizitzatzat" jotzen dira babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eta udal-etxebizitza tasatuak (UET). Lezok badu "Udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantza" bat indarrean (2009.07.06ko EHAA, 124. zk.). Haren 3. artikulua ezartzen duenez, "Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak zehazturiko gutxieneko estandarrik betetzeko ondorioetarako". Bestetik, Ordenantza horren 6. artikulua ezartzen duenez, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) "ezin izango dute 1,7 indizea gainditu erregimen orokorreko BOEen gehieneko prezioari dagokionez". Aukera hori gauzatu ahal izateko, Lezoko Udalak eta etxebizitza tasatuko lursailaren adjudikaziodunak onartu beharko lukete: zenbait murrizketa ekarriko lituzke berekin etxebizitzaren formari eta tamainari dagokienez, baita haien adjudikaziodun izan litezkeenei dagokienez ere, eta ez du prezio-igoerarik eragiten.

22

7. artikulua Jabetza osoan eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema.

2.– Babes ofizialeko erregimen orokorreko eta jabetza osoan eraikitako erregimen tasatu autonomikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak honela zehaztuko dira:

- a) Etxebizitzaren lehenengo 45 metro koadro erabilgarriakOinarrizko prezioa 1,15ekin biderkatuta
- b) Etxebizitzaren 45 metro koadro erabilgarritik 60era bitarte Oinarrizko prezioa 1,10ekin biderkatuta.
- b) Etxebizitzaren 60 metro koadro erabilgarritik 75era bitarte Oinarrizko prezioa 1ekin biderkatuta
- d) Etxebizitzaren 75 metro koadro erabilgarritik 90era bitarte Oinarrizko prezioa 0,8rekin biderkatuta.
- e) Arauaren arabera aurreikusitako zirkunstantziak tarteko, etxebizitzak 90 metro koadro baino gehiago baditu, 90 metro koadrotik aurrera oinarrizko prezioa 0,8rekin biderkatuta aplikatuko da.
- f) Dentsitate baxuko eraikinen kasuan, horrez gain, horrela lortutako gehieneko prezioak % 10 gehitu daitezke.

9. artikuluaJabetza osoan eraikitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarrizko prezioa .

- a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan1.629,31 € m² erabilgarri bakoitzeko.
- b) II. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan1.576,40 € m² erabilgarri bakoitzeko.
- c) Gainerako udalerrietan1.424,03 € m² erabilgarri bakoitzeko.
- d)Oinarrizko prezioa 0,4rekin biderkatuta lortuko da eranskinen m² erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

10. artikulua Jabetza osoan eraikitako erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarrizko prezioa.

- a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan2.715,49 euro m² erabilgarri bakoitzeko.
- b) II. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan2.627,32 euro m² erabilgarri bakoitzeko.
- c) Gainerako udalerrietan2.371,61 euro m² erabilgarri bakoitzeko.
- d)Oinarrizko prezioa 0,28rekin biderkatuta lortuko da eranskinen m² erabilgarri bakoitzeko gehieneko prezioa.

- JABETZA OSOKO 69,375 M2 ERABILGARRIKO ERREGIMEN OROKORREKO BOE BATEN **GEHIENEO** PREZIOA

$(45 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,00) \times 1.629,31 \text{ €/m}^2 \text{ erabilgarri} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1.629,31 \text{ €/m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = 77,625 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1.629,31 \text{ €/m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = 126.475,189 \text{ €}$ (trastelekurik eta garajerik gabe)

69,375 m² erabilgarri lortzeko, 92,5 m² eraiki behar dira (gutxi gorabeherako errendimendua: % 75). Eraikitako 92,5m²-ri 126.475,189 euroko salmenta-prezio orokorra badagokio, horrek esan nahi du BOEetarako eraikitako m² bakoitza, gehienez ere, **1.367,30 euroan** sal daitekeela.

- JABETZA OSOKO 69,375 M2 ERABILGARRIKO ERREGIMEN TASATUKO BOE BATEN **GEHIENEO** PREZIOA

$(45 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,15 + 15 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,10 + 9,375 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 1,00) \times 2.715,49 \text{ €/m}^2 \text{ erabilgarri} = (51,75 + 16,50 + 9,375) \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = 77,625 \text{ m}^2 \text{ erabilgarri} \times 2.715,49 \text{ €/m}^2 \text{ erabilgarri bakoitzeko} = 210.789,911 \text{ €}$ (trastelekurik eta garajerik gabe)

69,375 m² erabilgarri lortzeko, 92,5 m² eraiki behar dira (gutxi gorabeherako errendimendua: % 75). Eraikitako 92,5m²-ri 210.789,911 euroko salmenta-prezio globala badagokio, horrek esan nahi du etxebizitza tasatuetarako eraikitako m² bakoitza, gehienez ere, **2.278,81 euroan** sal daitekeela. Ikus dezakegunez, gehieneko salmenta-prezioa 1,67 aldiz handiagoa da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioa baino, erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuetan baimendutako 1,7tik oso gertu.

- ERAIKITAKO 92.5 M2-KO ETXEBIZITZA BATEN **MERKATUKO SALMENTA**-PREZIOA INGURUNE HOMOGENEOAN

Babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-prezioak ez bezala, etxebizitza libreen salmenta-prezioa ez da erregelamendu bidez tasatzen, eta prezio hori lortzeko tokiko higiezin merkatua jo beharra dago, unean-unean. Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen norainokoaren xedetarako, bi iturri erabili dira merkatuko salmenta-prezio hau zehazteko:

“Idealista” higiezin ataria. Obra berriko "eskaintzaren" batez besteko prezioa. 2.513 € m² eraiki bakoitzeko

Michelena eta Lecuona promozioen benetako prezio “negoziatuak” ... 2.158 € m² eraiki bakoitzeko

Hurrengo orrialdean laburtuta azaldu ditugu aintzat hartutako iragarkien oinarriko datuak batetik, eta M&L promozioari dagokionez kontuan hartutako benetako salmenta-datuak bestetik. "idealista" webgunearen iragarkiei dagokienez aipatzekoa da eskaintza-prezioak direla, eta ez transakzio-prezioak, eta 1492/2011 LLBEk prezio horien % 15erainoko beheranzko haztapenak onartzen dituela (horrek berdindu egingo lituzke Pasaiaiko promozioan eskainitako prezioak M&L-k Lezon duen promozioiko benetako salerosketa-prezioekin). Bestetik, Olatzarreko etxebizitza libreak Lezoko Aralar eta Auñamendi kaleetan dagoeneko saldu diren eta oraindik saltzeko dauden etxebizitzak baino garestiago salduko direla pentsatzeko arrazoi sendorik ez dago gure ustez, azken horiek herrigunetik gertuago daudela aintzat hartuta. Hala eta guztiz ere, UJP honek erabiliko dituen haztapen-koefizienteak kalkulatzeko soilik, Olatzarreko etxebizitza libreetarako proposatu da (herrigunetik urrunago, M&L promozioikoen lursail mota bera) **m² eraiki bakoitzeko 2.300 euroko** prezioa ezartzea, eta hori, antza denez, ausarta da merkatuan eskuragarri dauzkagun prezioei dagokienez.

OHARRA IDEALISTA HIGIEZINEN ATARIAREN 2016.11.28KO ESKAINTZAK, HIE.6 EREMUAREN PAREAN JAR DAITEZKEENAK

www.idealista.com/32921142: OBRA BERRIA LEZON: Etxebizitza salgai Lezon, Aralar kaleko 11.ean eta 17.ean / Prezioak 175.000 eurotik (70 m², 2 gela. 1. solairua, kalera ematen du) 265.000 eurora bitarte (2) 2.500 €/m²(Garajea aparte: 12.000 €); testuaren arabera "bigarren eskukoak" dira, baina M&L-ren promozioa da (ikus 2. OHARRA)

www.idealista.com/35142689: OBRA BERRIA PASAIAN. **Bost** etxebizitza eraikitzen Pasaia Zumalakarregi kaleko 1.an. Promozio horren prezioak aldatzen dira etxebizitza bakoitzeko altueraren eta terraza-azaleraren arabera: 2.972 / 3.228/ 3.242 / 3.368 / 3.910 € m² erabilgarri bakoitzeko / (GERTU 619 284 135). Batez besteko prezioa 3.350 €/m² erabilgarri izan daiteke, edota 2.513 €/m² eraikia:

4.C / 5.C / 6.C (40,15 m ² erabilgarri bakoitzeko, terrazak barne % 100ean): 157.000 €	3.910 € m ² erabilgarri bakoitzeko (2.933 € m ² eraiki bakoitzeko)
3.D / 5.D / 6.D (58,20 m ² erabilgarri bakoitzeko, terrazak barne % 100ean) 196.000 €	3.368 € m ² erabilgarri bakoitzeko (2.526 € m ² eraiki bakoitzeko)
1.A / 6.A (67,30 m ² erabilgarri bakoitzeko, terrazak barne % 100ean) 200.000 €	2.972 € m ² erabilgarri bakoitzeko (2229 € m ² eraiki bakoitzeko)
4.C / 5.C / 6.E (48,95 m ² erabilgarri bakoitzeko, terrazak barne % 100ean): 158.000 €	3.228 € m ² erabilgarri bakoitzeko (2.421 € m ² eraiki bakoitzeko)
Atikoa B (111,05 m ² erabilgarri bakoitzeko, terrazak barne % 100ean) 360.000 €	3.242 € m ² erabilgarri bakoitzeko (2.431 € m ² eraiki bakoitzeko)

www.idealista.com/25259696. BIGARREN ESKUKOAK. Etxebizitza salgai Esnabide kalean, Pasaia / 315.000 € / 97 m² / 3 gela/ 6. solairua, kalera ematen du (GARAJEAREKIN) 3.247 € m² erabilgarri bakoitzeko

www.idealista.com/32147643: BIGARREN ESKUKO etxebizitza salgai Esnabide kalean, Pasaian / 330.000 € / 95 m² / 3 gela / 6. solairua, kanpora ematen du (GARAJE ETA TERRAZAREKIN) 3.474/m² erabilgarri

www.idealista.com/34169186: BIGARREN ESKUKO etxebizitza salgai Lartzabal kaleko 29.ean, - Gabierrotan, Erreterian / 440.000 € / 162 m² / 4 gela / 6. solairua, barrura ematen du (berez, kanpora ematen du) (DUPLIXA TERRAZAREKIN ETA GARAJEAREKIN) 2.716 € m² erabilgarri bakoitzeko

www.idealista.com/34296753: Etxebizitza salgai Lartzabal kaleko 27.ean, - Gabierrotan, Erreterian / 349.000 € / 106 m² / 3 gela / 3. solairua, barrura ematen du (berez, kanpora ematen du) (TERRAZAREKIN ETA GARAJEAREKIN) 3.292 € m² erabilgarri bakoitzeko

Iragarki horietatik guztietatik, Gabierrotako azken biei 2017.04.28an eman zitzaizen baja, eta gainerakoek argitaratuta jarraitzen zuten 2017ko maiatzean. Obra berriko bi etxebizitza-eskaintza aurkitu ditugu HIE 6 Olatzar eremuko etxebizitza librerako lursailean eraiki eta eskaini daitezkeen "parean jar daitezkeenak, zuzenketa-faktore batzuk tarteko". Lezoko obra berriko etxebizitzak 2. OHARREAN aztertutako dira. Pasaia obra berrikoak (Zumalakarregi 1), batez beste, **m² eraiki bakoitzeko 2.513 euroan eskaintzen dira, terrazak barne % 100ean** (ikus oin-oharra): Eragiketak zenbatean ixten diren ez dakigu, ordea. Bestetik, bigarren eskuko 4 etxebizitza-eskaintza aurkitu ditugu m² erabilgarri bakoitzeko 3.182 euroko batez besteko prezioa dutenak, hau da, **m² eraiki bakoitzeko 2.387 euroko eskaintza-prezioa, batez beste** (batzuek garajea sartzen dute prezio horren barruan). Kasu guztietan eskaintza-prezioak dira, eta pentsatzekoa da azkenean ixten diren salmenta-eragiketak merkeago gauzatuko direla (hirigintza-balioespenetan % 15erainoko zuzenketa onartzen da kontzeptu horrengatik). Zuhurtziatzeko dirudi, gutxi gorabeherako azken prezioa, gehienez ere, **m² eraiki bakoitzeko 2.300,00 € izatea** (garajerik eta trastelekurik gabe), hau da, m² erabilgarri bakoitzeko 3.000 eurotik gorako eskaintza-prezioaren baliokidea.

2. OHARRA MICHELENA Y LECUONA-K LEZON SUSTATUTAKO ETA SALDUTAKO ETXEBIZITZEN PREZIO NEGOZIATUAK (ITURRIA: MICHELENA Y LECUONA). ITXITAKO AZALERA ERAIKIA ETA LOTUTAKO TERRAZAREN AZALERAREN % 50 BATZEAREN EMAITZARI EGOTZI ZAIO PREZIO OROKOR NEGOZIATUA

Aralar kalea 17, PB- B etxebizitza: 205.000 € (60 +19,5 = 79,5 m ² eraiki)	2.579 €/m ² eraiki
Aralar kalea 17, PB- B etxebizitza: 225.000 € (70 +5,3 = 75,3 m ² eraiki)	2.988 €/m ² eraiki
Aralar kalea 17, PB- B etxebizitza: 185.000 € (60 +5,5 = 65,5 m ² eraiki)	2.824 €/m ² eraiki
Aralar kalea 17, PB- B etxebizitza: 230.000 € (70 +6,4 = 76,4 m ² eraiki)	3.010 €/m ² eraiki
Aralar kalea 17, PB- B etxebizitza: 190.000 € (60 +5,3 = 65 m ² eraiki)	2.910 €/m ² eraiki
Aralar kalea 11, PB- B etxebizitza: 205.000 € (70 + 19,5 = 89,5 m ² eraiki)	2.291 € m ² eraiki
Aralar kalea 11, PB- B etxebizitza: 208.000 € (70 + 5,3 = 75,3 m ² eraiki)	2.762 €/m ² eraiki
Aralar kalea 11, PB- B etxebizitza: 160.000 € (60 + 5,5 = 65,5 m ² eraiki)	2.443 €/m ² eraiki
Aralar kalea 11, PB- B etxebizitza: 240.000 € (70 + 6,4 = 76,4 m ² eraiki)	3.141 €/m ² eraiki
Aralar kalea 11, PB- B etxebizitza: 212.000 € (70 + 5,3 = 75,3 m ² eraiki)	2.815 €/m ² eraiki
Aralar kalea 11, PB- B etxebizitza: 180.000 € (60 + 5,5 = 65,5 m ² eraiki)	2.748 €/m ² eraiki
Aralar kaleko promozioa batez beste	2.771 € m² erabilgarri bakoitzeko (edo 2.078 € m² eraiki bakoitzeko)
Auñamendi A2, PB- A etxebizitza 263.000 (76+100 = 90)	2.922 €/m ²
Auñamendi A2, PB- A etxebizitza 240.000 (76+6 = 82 m ² eraiki)	2.927 € m ² eraiki bakoitzeko
Auñamendi A2, PB- A etxebizitza 248.000 (76+6 = 82 m ² eraiki)	3.024 € m ² eraiki bakoitzeko
Auñamendi A3, PB- A etxebizitza 248.000 (76+6 = 82 m ² eraiki)	3.024 € m ² eraiki bakoitzeko
Auñamendi A3, PB- A etxebizitza 248.000 (76+6 = 82 m ² eraiki)	3.024 € m ² eraiki bakoitzeko
Auñamendiko promozioa batez beste	2.984,2 € m² erabilgarri bakoitzeko (edo 2.238,2 € m² eraiki bakoitzeko)

M&L-k Lezon egindako promozioak batez beste (saldutako etxebizitzak) 2.878 € m² erabilgarri bakoitzeko (edo 2.158 € m² eraiki bakoitzeko) (grisez ezkatutako dira etxebizitza bakoitza identifikatzeko moduko solairua eta letra, datuak babesteko)

A.I.2 BOE, PTE eta ELak ERAIKITZEKO PREZIOAK

Antolatutako irabazizko erabilera mota bakoitzeko hondar-balio unitarioa lortzeko, LLBEren 22. artikuluan ezarritakoari jarraitu behar zaio, eta, horretarako, eraikuntzaren balioa (Eb) zein den jakin behar dugu, eraikuntzaren balioa honela definituta: "Eraikuntzaren balioa eurotan, aintzat hartutako erabileraren metro karratu eraikiqarri bakoitzeko". Obraren egikaritze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-onura, eraikuntza zorpetzen duten zerzen zenbatekoa, proiektuengatik eta obrak zuzentzeagatik ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk batzearen ondoriozko emaitza izango da." EME2 aldizkari espezializatuaren 163. zenbakiak (2017ko lehen hiruhilekoari dagokiona) hainbat prezio orokor eskaintzen ditu, eta horien artean honako izen hau daramana hautatu dugu: *"mehelinen arteko etxebizitzaren eraikina sotoko garajearekin, etxebizitza baten gutxi gorabeherako azalera: 105 m²"*, HIE 6 Olatzar eremuko eraikuntzarekin antzik handiena duen tipologia delako. EME2 aldizkariak BEZik gabeko kontrata-prezioak eskaintzen ditu, hondakinen kudeaketa barne, baina ordainsari profesionalak, zergak eta beste batzuk kontuan hartu gabe. Kontzeptu horiengatik igoera % 9 da, kontrata-prezioaren gainetik. Horren arabera, honako eraikuntza-prezio hauek lortu dira:

BOEen eraikuntza (kalitate arrunta EAEn) 718,22 x 1,09782,86 € m² eraiki bakoitzeko
 PTEen eraikuntza (kalitate ertaina EAEn) 865,82 x 1,09943,74 € m² eraiki bakoitzeko
 ELen eraikuntza (kalitate handia EAEn) 932,59 x 1,091.016,52 € m² eraiki bakoitzeko

Kopuru horiek egiaztatzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak idatzitako *"Etxebizitza babestuek eraikitze kostuei buruzko azterketa"* (2012ko azaroa) txostenera joko dugu. 2009., 2010. eta 2011. urteetan amaitutako etxebizitza babestuen batez besteko eraikuntza-kostuak eskaintzen ditu azterketa horrek. Txosten horren 12. orrian azaltzen denez, batez beste, eraikuntza-aurrekontua honela xehatzen da: % 83,10 gauzatze materialari dagokio, + % 1,3 Segurtasun eta Higieneari + % 0,4 Kalitate Kontrolari + % 10,2 gastu orokorrei + % 5,0 industria-etekinari. Kopuru globalari (% 100) % 5,08 erantsi behar zaio ordainsari profesional guztiengatik.

Txostenaren 27. orriak dioenez, *"2009-2011 aldian eraikitako metro koadroaren batez besteko kostua 570 euro/m²-koa da"*; horietatik 543 €/m² eraikuntza-aurrekontuari dagozkio (kontrata + kalitate-kontrola + segurtasuna eta osasuna), eta 27 €/m², berriz, ordainsariei. Kopuru orokor hori lurralde historikoen arabera aztertzean zera ikusten dugu, Bizkaian kostuak batezbestekoari lotzen zaizkiola, eta Gipuzkoan, aldiz, kopuru hori % 9,1ean gainditzen dutela Sailak sustatutako etxebizitzak bildu dira kopuru orokor horien barruan, eta esan beharra dago askoz ere garestiagoak direla .

31. orrialdeko 4.2 Koadroan ezarri denez, promozio pribatuan, eraikuntzaren eta ordainsarien batez besteko kostu orokorra 557,31 €/m² izan da aldi horretan (527,76 €/m² eraikuntza-aurrekontua: GMA+SO+KK+GO+IE; eta 29,55 €/m² ordainsariak). Geroago, 33. orrialdeko 4.4 Koadroaren arabera, kostu hori 556,8 €/m² da (527,24 + 29,56). Gipuzkoari soilik begiratzen badiogu ondoriozta dezakegu 2009-2011 aldian promozio pribatuko erregimen orokorreko BOE etxebizitzaren batez besteko eraikuntza-kostua **608,03 €/m²** izan dela (575,79 kontratari dagokio, eta 32,24 ordainsariei). 2.010. urteaz geroztik (aldiko urte zentrala) kopuru hori eguneratzen badugu, 2010erako Eustatek 100,0-ko indizea kalkulatu du *"Eraikuntza"* atalerako, eta 2015erako 102,0-ko indize bat, hurrenez hurren (% 2ko gorakada 2010etik 2015era bitarte). 2010eko ekainetik (txostenean aintzat hartutako aldiko urte zentrala) 2017ko martxora (eskuragarri dugu azken data) doan aldian, Gipuzkoako probintziarako KPI orokorra +% 8,3 igo da, eta, kostua eguneratuta, **658,50 €** edukiko genuke m² eraiki bakoitzeko.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak emandako txostenetik ondorioztatutako kopurua nabarmen txikiagoa da EME2 aldizkariak emandakoa baino. Horregatik, BOEetarako batez besteko kopurua **720 €/m²** izango da. % 10,58ko indize murriztaile bera EMEDOS aldizkariko beste prezioei aplikatuz gero, etxebizitza tasatuetarako **870 €/m²** lortzen dugu, eta etxebizitza libreetarako **940 €/m²**, hurrenez hurren. Behin emaitza ikusirik hori berretsi edo zuzendu beharra dago)

A.I.3 BOEei, PTEei eta ELEi DAGOZKIEN LURZORUKO HONDAR-BALIOEN KALKULUA

Antolatutako irabazizko erabilera mota bakoitzaren hondar-balio unitarioa lortzeko, LLBEren 22. artikuluan ezarritakoari jarraitu behar zaio: "**lurzoruaren eragin-balioak zehaztuko dira hondar-metodoko estatikoaren arabera, honako adierazpen honi jarraituz: $LEB = (Sb/K) - Eb$** ". K-ren ("Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea ...") balioa 1,40 da oro har, baina artikulua horren 2.1 puntuaren arabera 1,2raino jaitsi daiteke kasu jakin batzuetan, esaterako, lurretan eraiki beharreko "etxebizitzei dagokien babes-erregimenak gehieneko salmenta-balioak finkatzen baditu, eta balio horiek nabarmen urruntzen badira bizitegi-merkatuaren batez besteko balioetatik". Hori aplikatzekoa da BOEekin (gehieneko prezioa ez da aintzat hartu beharreko etxebizitza librearen prezioaren %60ra iristen), baina PTEei ezin dakieke aplikatu. Horregatik BOEei $K = 1,3$ koefizientea aplikatuko zaie (orokorraren eta gutxienekoaren bitartekoa). 1. Eranskin honen aurreko ataletan Sb balioak eta Eb balioak lortu ondoren, formula hori aplikatuz honako emaitza hauek lortzen ditugu:

$$\begin{aligned}LEB (BOE) &= (Sb:1,3) - Eb = (1.367,30 : 1,3) - 720 = 331,77 \text{ €/m}^2\text{el} \\LEB (PTE) &= (Sb:1,4) - Eb = (2.278,81 : 1,4) - 870 = 757,72 \text{ €/m}^2\text{el} \\LEB (EL) &= (Sb:1,4) - Eb = (2.300 : 1,4) - 940 = 702,86 \text{ €/m}^2\text{lu}\end{aligned}$$

Eusko Jaurlaritzaren 39/2008 Dekretuaren ("Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoa eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriak") 7. artikulua lurzoru urbanizagarriaren eraginaren gehieneko balio batzuk ezartzen ditu, "inondik inora" gainditu ezin daitezkenak, eta, beraz, aintzat hartu behar direnak²³. Gehieneko horiekin lortutako eragin-balioak konparatzean ohartzen gara BOEen zein PTEen eragin-balioak gehieneko onargarrietatik urruntzen direla: (331,77 €/m²el — gehienekoa 273,56 €/m² izanik— BOEetarako; eta 757,72 €/m²el —569,70 €/m²— PTEetarako). Logikoa denez, haztapan-koefizienteak eguneratzeko gehieneko horiek hartuko dira aintzat, eta horrek esan nahi du BOEak eta PTEak baimendutako prezioaren (1.266 €/m²s BOEetarako eta 1.973 €/m²s PTEetarako) azpitik salduko lirakeela, eta hori benetan gerta litekeela iruditzen zaigu. Beste interpretazio baten arabera, BOEak eta PTEak eraikiko lirakeke esleitutako batez besteko kalitatearen (778 €/m² BOEetarako eta 1.058 €/m² PTEetarako) azpiko kalitate batean, baina horrek sinesgaitzagoa dirudi. Nolanahi ere, aintzat hartu beharreko lurzoru urbanizatuaren eragin-prezio unitarioak eta ondoriozko haztapan-koefiziente eguneratuak honako hauek dira:

$$\begin{aligned}LEB (BOE) &= 273,56 \text{ €/m}^2 \text{ (gehienekoa) } \mathbf{HK: 1,00} \\LEB (PTE) &= 569,70 \text{ €/m}^2 \text{ (gehienekoa) } \mathbf{HK: 2,08} \\LEB (EL) &= 702,86 \text{ €/m}^2\text{lu (lortutakoa) } \mathbf{HK: 2,57}\end{aligned}$$

Ikus dezakegunez, BOEei dagokienez, etxebizitza tasatuen haztapan-koefizientea HAPOak oro har ezarritakora hurbiltzen da (HAPOaren 2,20tik hemen aintzat hartu dugun 2,08ra), eta etxebizitza librea haztatzen duenak, berriz, behera egiten du (HAPOaren 4,5etik hemen lortu dugun 2,57ra). Hori bat dator higiezin merkatuaren egungo egoerarekin, eta, bestetik, HIE 6 Olatzar eremuan eraiki ahal izango diren kokapen periferiko samarrarekin²⁴

²³ Eusko Jaurlaritzaren 39/2008 Dekretuaren ("Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoa eta etxebizitza eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriak") 7.1.b) eta c) artikulua ezartzen duenez: "Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun balioak ez ditu inolaz ere muga hauek gaindituko: b) Etxebizitzaren eta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehieneko prezioaren % 20". c) Prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean"

²⁴ Kontuan hartzeko da inguruko herrietako zentraltasun handiko eremuetan, non higiezinaren prezioa askoz ere handiagoa den, etxebizitza libreetarako 2,2ko haztapan-koefizientea baino ez dela hartzen ari BOEekiko. Donostiako Udalak eguneratu berri dituen koefizientearen arabera, berriz, etxebizitza tasatuei eta etxebizitza libreei dagozkien koefizienteak ia-ia parean daude.

B.I ERANSKINAGAUR EGUNGO INGURUNEA, ERABILERAK, ERAIKINAK ETA AZPIEGITURAK

B.I.1 Lurraldearen berezko ezaugarriak

"HIE 6 Olatzar" honek xehatuta antolatutako lurraldeak forma irregular bat biltzen du, oro har "L" alderantzikatu gisa deskribatu ahalko litzatekeena. 29.047 m²-ko eremu horrek bere baitan biltzen du hilerrira igotzeko bidearen tartea eta tarte horren inguruan egituratzen da; Pysbe auzoan hasten da, hego-ipar norabidean, eta 190 m-ko luzerarekin gainditzen du 19 m-ko desnibela (+19ko sestratik, +38ko sestraraino). "L" alderantzikatu horren bi "besoak" bereizitako lur puskak dira, bide horren ekialdean eta mendebaldean kokatuta daudenak:

- Hilerrirako igoeraren ekialdean, 18.200 m² inguruko (sektorearen % 63) trapezio itxurako lursaila biltzen du sektoreak, bidearekin batera iparralderantz igotzen dena hilerriko fatxadaraino (+38), eta ekialderantz jaisten dena Olatzar errekaraino (+14). Bidearen alboko goiko aldea aldapa apaleko (% 15-% 18) zuhaitzik gabeko larreek osatzen dute, hegoalde-ekialdera orientatuta dago, eta bista onak ditu Lezoko udalerrriaren eta haren ingurunearen gain. Ekialdean lurzattia behegera doa errekastorantz aldapa gero eta handiagoekin (% 30-40) eta erriberako zuhaitz-masa biltzen du. Aldapa handiago hori ezta soilik alde horretako zerrendan gertatzen, baita hegoko muturrean ere, Pysbe auzoarekin mugakidea, sarrera-bideak aurrera egiten duen tokitik.
- Bide horren mendebaldean, ezkerretarantz gora goazela, hegoko tartean dago Plazetako udal futbol-zelaia: sektoretik kanpo dago ekipamendu hori, baina aipatutako bidetik izango du sarrera, garapen berriaren hiri-ardatza izango denetik. Eta goiko aldean, sektoreak larreen zerrenda errektangularra biltzen du, futbol-zelaiaren iparraldera dagoena eta Xoxolurrarako igoerako landa-bideraino iristen dena (Donibanealde Bailara), "Pasaia Lezo Lizeoa" ikastolaren ondoan. Laukizuzen horrek 8.400 m inguruko azalera du (sektorearen % 29) eta aldapa suabe bat (% 15ekoa, batez beste, % 7ko aldeekin sektoreko bidearen ondoan eta aldapa handiagoak mendebaldeko muga). Mendebaldeko laukizuzen hori hegoalderantz orientatzen da eta bista nagusiak dauzka Lezoren hiri-eremuaren eta haren ingurunearen gain.

Ezkerretara eta eskuinetara dituen bi aldeez gain, hilerrirako igoera-bidea eremuaren funtsezko zati da, 2.300 m² inguru hartzen ditu (zati bat oraindik ere titulartasun pribatukoa) eta haren deskribapena honako atal honetan biltzen da, "1.03.2 / Gaur egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura". Bestalde, eremuaren mugak memoria honetako "1.06.01/ HIEaren mugapena" atalean deskribatuko dira zehazki, hemendik zuzenean hartara bilduz.

"HIE 6/Olatzar" gisa mugatutako lurralde hori alboko esparru bat da eta partzialki integratuta dago Lezoko udalerrriaren hiri-eremuan erreferentziazko bidea, futbol-zelaia eta hilerrira tarteko, baina, aldi berean, landa-itxurako ingurunea da (larreak mendebaldean eta ekialdeko goiko inguruan), izaera naturalekoa (zuhaitz-eremua ekialdeko beheko inguruan, errekaraino ondoan). Lur urbanizagarri sektorizatu gisa duen sailkapenak eta Lezoko indarreko Plan Orokorraz geroztik zehaztutako kalifikazioak bizitegirako lurzoru gisa paisaia honen eraldaketa berariazkoa eta kontzientea dakartzat, hiri-izaerako paisaia bihurtuko baita. Dena den, horrek ez dio eragotziko bere balio naturalak gordetzea eta lehendik ere inguruneak zituen aldeko baldintzak optimizatzea.

B.I.2 Egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura
Deskribatutako lurraldea antolatzeko garaian, mugapenaren barruan bildutako azpiegiturak zein, kanpokoak izanda, antolamenduak baldintzatzen dituenak edo hark baldintzatutakoak hartu behar dira kontuan.

Kanpoko erabilerak, eraikuntzak eta azpiegiturak:

- Alde batetik, udal-hilerria eta Plazeta futbol-zelaia. Aldez aurretiko bi ekipamenduak egungo bidearen bidez ematen diote soluzioa beren irisgarritasunari. Plan Partzial honek bi elementu horien irisgarritasun-baldintzak atxiki eta soluzio bat eman behar die, alde batera utzi gabe beharrezkotzat justifikatzen diren bide horren eraldaketak, eta horren ondorioz zehaztuko dituenak. Aldez aurretiko ekipamendu horiek ez dute afektazio garrantzitsurik erakusten esparruan aurreikusitako bizitegi-erabilerari begira, data jakin batzuetan batak zein besteak dakartzaten aparteko edo aldizkako sarrera puntualak haratago, ildo horretan, eta ikusiko denez, eremuaren Arau Partikularrak zein aplikatzekoa den hirigintza-legeriak bide publikoei lotutako aparkalekuen alde aurretiko kopurua atxikitzea ezartzen dute, eta hori baliagarria izango da esparruaren harrera-ahalmena atxikitzeko aparteko edo aldizkako sarrera horietarako. Kontuan hartzekoa da, gainera, lotutako bizitegi- eta ekipamendu-erabilera publiko berriekin batera, aparkaleku pribatu osagarriaren arauko aurreikuspena egin beharko dela²⁵.
- Hilerriaren ekialdean eta esparruaren iparraldean aurreikusitako azpiestazio elektrikoaren etorkizuneko ezarpenari dagokionez, elementu horren irisgarritasunari dagozkion baldintzak Plan Partzialekik ebazteaz gain, kontuan izan behar da dagokion sektore-erregelamentazioak eta haren betetzeak izan ditzakeen afektazioak onargarria denaren markoaren barruan atxiki behar dituela, baita, beharrezkoa izanez gero, dagozkion neurri zuzentzaileak hartzea ere.

Eremuaren barruan kokatutako erabilera, eraikin eta azpiegiturak:

- Erabilerak: Esparruaren barruan gaur egun gauzatzen diren erabilera bakarrak, alboko hilerriarako eta futbol-zelairako bidez gain, eta ekipamendu horietara data berezi edo aldizkakoetan ekipamendu horiei lotutako aparkalekuaz gain, bidearen ekialdean zein mendebaldean dauden larreen mantentzearekin eta ustiapenarekin lotutakoak dira.
- Eraikuntzak: "Eraikuntza" gisa propio bereizi daitekeen elementu bakarra esparruaren hegoko muturrean dagoen dorre bat da (Pysbe auzoarekin mugakide den beheko aldean), egungo azpiegitura elektrikoari lotutakoa: oinplano karratuko eraikuntza da, 3,2 metro inguruko aldearekin eta 10 metro inguruko altuerarekin eta bi isuriko estalkiarekin, eta transformadore gisa errotulatu prestaturako plano takimetrokoan, eta airetikoa linea elektrikoaren kableak iristen dira bertara eta irteten dira bertatik. Gainera, bi etxola edo estalpe irregular daude bertan (eta ez dago jasota inolako baimenik dutenik), esparruaren mendebaldeko mugan (ikastolaren iparraldean) zein esparruaren hego-ekialdeko mugan (Lope de Isasti plazaren 5. zenbakiko etxebizitzaren eraikinaren alboan)
- Azpiegiturak: lau adierazi behar dira bereziki: esparruaren zati bat zeharkatzen duten airetikoa banaketa elektriko lineak, bide nagusia, Xoxolurrarako landa-bidearen zatia (Donibanealde Bailara) eta bataren zein bestearen azpian lurperatutako azpiegitura-sareak:

²⁵

123/2012 Dekretuaren 9.1.b artikulua araberak, jabetza pribatuko lursailarako aparkaleku-plazaren aurreikuspen osagarria gutxienez 0,35 plaza izango da 25 m² bakoitzeko, eta hori antolatutako 11.100 m²-ri aplikatuz gero, gutxienez 156 aparkaleku-plaza izango ditugu 120 etxebizitzarako, eta, gutxienez, 440 m² lotutako ekipamendu pribatuetarako.

Eremuko hego-ekialdea energia elektrikoko airetiko hainbat banaketa-lineek zeharkatzen dute. Tentsio ertaineko sarearen zati bat da. Zehazki, bada airetiko linea bat transformadoretik ateratzen dena (transformadorearen eraikinaren erreferentzia egin dugu lerro batzuk gorago), eremuaren ekialdeko zatia zeharkatzen duena hego-ekialde norabidean Pysbe auzotik eta azkenik Algeposaren iparrean dagoen landa-lurzoruraino iristen dena; linea horretatik beste bat ateratzen da, hegoalderantz abiatzen dena, sektoretik atera eta zutoin batera iristen dena, HIE 11/ Isasti eremuaren ondoko Lope de Isasti plaza dagoenera. Transformadorearen eraikuntzaz aparte, 5 zutoinek egiten dituzte euskarri-lanak deskribatutako aireko lineentzat.

Pysbe auzotik abiatuta esparruan iparretik hegora zeharkatu eta hilerriko atera iristen den bideak zintarrien arteko 5 metroko zabalera duen errodadura-eremua du, eta 4,40 m areken artean, gutxi gorabehera konstantea bere tartek sektorearen barruan duen 190 metroko luzeran (azken biribilgunea barne). Amaierako bide bat da, azken muturrean biribilgune txiki bat duelarik hilerriaren atearen parean (errodaduraren 8,5 metroko kanpo-diametroarekin). Hegoko tartekak, 50 ml inguruko azalerarekin (gutzizkoaren laurdena), 9,5 metro gainditzen ditu + 19,5 sestraren eta + 28 sestraren artean, % 19ko batez besteko aldaparekin eta % 20 gainditzen duten aldapa lokalizatuekin. Goiko tartekak 140 metro inguruko luzera du (gutxi gorabehera gutzizkoaren hiru laurden) eta 10 metroko desnibela (+28 sestratik +38 sestraraino), hau da, % 7,1eko batez besteko aldaparekin, tokian toki aldapak % 10etik % 3,5era bitartekoak izan badaitezke ere Bidearen errodadurak duen akabera asfaltikoaren egoera onaren eta hala moduzkoaren artean dago. Bideak espaloi bakarra du mendebaldean eta bere luzera osoan, baita aparkalekukoa ere bi aldeetan goiko zatian soilik. Aparkaleku horrek 57 leku eskaintzen ditu (27 mendebaldean eta 30 ekialdean) eta arrain-bizkarrezur simetrikoaren formarekin amaitzen da, eskuinetara eta ezkerretara aurretik sartzeko maniobra errazteko moduan, baina, aldi berean, desaparkatzea izugarri zailtzen du horrek irteerako norabidean. Espaloi bakarrak zabalera aldakorrik ditu, 2 metrotik (iparreko eta hegoko tartekak) 1,4 metroraino (futbol-zelaiaren sarreraren aurrean), eta baldosa hidraulikoko zoladura dauka; espaloiaren goiko tartekak, futbol-zelaiaren sarreratik hilerriaraino (gutzizko luzeraren erdia baino gehiago), badu berezitasun bat, hau da, errodadura-eremuaren eta aparkalekuaren artean dagoela, eta, hori horrela, hura zeharkatu beharra dago plaza bakoitzetik sartu eta irteteko; tarte horretan, espaloiak ez du buelarik errodadura-planoarekiko. Bada lerrokatutako zuhaitzi mugatu bat, aparkalekuaren ertz koskadunari jarraipena ematen dion zerrenda berdetik ateratzen dena. Amaierako biribilgunearen ingurunean iturri bat dago. Argi publikoen instalazio bat ere badago, bidearen mendebaldetik soilik doana, eta globo-itxurako hamar farola dituena, 3,5/4 metroko altuerakoa bakoitza. Azkenik, bideari lotutako euri-urak jasotzeko linea bat dago, eta 15 hustubide dauka errodadura-bandaren alboan dauden areketan.

Xoxolurrako bidea (Donibanealde Bailara) eremuaren zati da ekialdeko mugako 60 ml inguruko tarte batean. 3,5 metro zabal eskaseko eta % 20ko aldapako bidea da, ekialdean areka eta hustubidea dituena (eta, horrenbestez, pentsatzekoa da euri-urak jasotzeko sare bat doala), baina ez dauka argirik, ezta ikusteko moduko lotutako beste sarerik ere. Udallerriaren iparraldean dauden baserrietarako eta lurzoru ez-urbanizagarrira iristeko landa-bidea da.

HIE 6/Olatzar sektorearen berezko hornidura-sarerik (ura, gasa, telefonia edo behe-tentsioko elektrizitatea) ez badago ere 26, hilerriak zein futbol-zelaiak hornidura horietako batzuk daukate, bidean barrena doazenak. Hornidura- eta huste-sareak dituzte, halaber, alboko Pysbe auzoak eta ikastolak. Lezoko Plan Orokorrik elektrizitatea eta ura hornitzeko sare eta telefonia-sare berriak egikaritzea biltzen du, baita Olatzar sektoreko inguruntetik euri-urak eta ur zikinak husteko sarea ere.

²⁶ Udalak jakinarazi duenez, bide azpitik doan ur-sarearen gaitasuna glorietaren eta hilerriaren ondoko iturriaren zerbitzura mugatzen da, baina ez da nahikoa garapen berriei zerbitzua emateko.

B.II ERANSKINA URBANIZAZIOAREN GUTXI GORABEHERAKO AURREKONTUA, XEHATUA

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
01 KAPITULUA LUR-MUGIMENDUAK, SENDOTZEA ETA ERAISPENAK				
01.01	m3 HONDEAK.HUST.MAKINAZ L.TRINKOETAN Hondeketa aire zabalean, belar-sastraken garbiketaren z.p. bame, lur trinkoetan, baliabide mekanikoak erabiliz, hustutako lurra hondeketa-eremutik kanpora eramanez, zabortejirako karqatu eta qarraiatu qabe eta baliabide osagarrien z.p. bame.	4.500,00	4,00	18.000,00
01.02	m3 BETIZAP.AIRE ZAB.MEK. EKARPENIK GABE Aire zabalean lur propioak bete, zabaldu eta zapaltzea baliabide mekanikoak erabiliz, 30 cm-ko lodierako geruzak ezariz, proctor normalaren % 95eko trinkotze-maila lortu arte, lur-ekarpenik egin gabe, lurak ureztatuz eta ezpondak finduz, eta baliabide osagarrien z.p. bame.	4.500,00	7,27	32.715,00
01.03	m3 BETETZEAZAPALTZEA AIRE ZABALEAN MEKANIKOA EKARPENAREKIN Aire zabalean mailegu-lurak bete, zabaldu eta zapaltzea baliabide mekanikoak erabiliz, 30 cm-ko lodierako geruzak ezariz, proctor normalaren % 95eko trinkotze-maila lortu arte, lur-ekarpenik eginez, lurak ureztatuz eta ezpondak finduz, eta baliabide osagarrien z.p. bame. CTE-DB-SE-C arauaren arabera.	500,00	12,68	6.340,00
01.04	m3 MAKINAZ ERAIKINA GUZTIZ ERAISTEA Genienez 5 metroko altuerako eraikin bat guztiz eraistea sestra-mailatik abiatuta, atzerakako hondeagailu handi baten bultzadaren eraginez, karga-tokian garbitzea eta obra-hondakinak kentzea bame, zabortejira garraiatu gabe eta baliabide osagarrien z.p. bame, babes-neuri kolektiborik gabe.	35,00	50,87	1.780,45
01.05	m3 KARGATZEA/ZABORTEGIRA GARRAIATZEA MAKINAZ/KAMIOIZ Obra-hondakinak kargatu eta zabortejira garraiatzea, joan-etorria aintzat hartuta, pala kargatzaile Ertaina daramaten 15 t-raioko kamioi baskulagarrietan, zaborteji-kanona bame, babes-neuri kolektiborik gabe.	35,00	9,37	327,95
01.06	m2 NB.Jko ZOLADURA ERAITSI ETA JASOTZEA 1-10/20 cm 10/20 cm-ko lodierako Nahasketa Bituminoso Jarraituko zoladura eraistea eta jasotzea, ondoriozko obra-hondakinak ebaki, kargatu eta obrako metaketa-tokira garraiatzea bame, ondoren Eraikuntza eta Eraispén Hondakinen instalaziora eramateko, baliabide osagarrien z.p. bame.	1.611,43	5,45	8.782,29
01.07	m3 ALE-EGITURAZKO OINARRIA DUEN ZORUA MAKINAZ JASOTZEA Ale-egiturazko oinarria duen zorua jasotzea baliabide mekanikoak erabiliz, profilaren gainean neurtzea, ondoriozko obra-hondakinak kamioian kargatu eta obrako metaketa-tokira garraiatzea bame, ondoren Eraikuntza eta Eraispén Hondakinen instalaziora garraiatzeko, baliabide osagarrien z.p. bame.	414,75	11,12	4.612,02
01.08	m2 ESPALOIAK ERAITSI ETA JASOTZEA Lauza hidraulikoko edo baliokideko espaloiak eraitsi eta jasotzea, asfalto kontrako mota guztietako Erremateak eta 10/15 c-ko lodierako masa-hormigoizko zolata bame, ondoriozko obra-hondakinak kamioian kargatu eta obrako metaketa-tokira garraiatzea bame, ondoren Eraikuntza- eta Eraispén Hondakinen instalaziora garraiatzeko, baliabide osagarrien z.p. bame.	462,32	6,69	3.092,92
01.09	m ZINTARRIA ERAITSI ETA JASOTZEA Lodiera aldakorreko masa-hormigoizko zimenduak eta mota guztietako zintarniak eraitsi eta jasotzea, ondoriozko obra-hondakinak kamioian kargatu eta obrako metaketa-tokira garraiatzea bame, ondoren Eraikuntza eta Eraispén Hondakinen instalaziora eramateko, baliabide osagarrien z.p. bame.	418,10	1,96	819,48
01.10	ut KALE-ARGIAK ETA HIRI-ALTZARIAK DESMUNTATZEA Iturri, kale-argi —fokuak bame— eta hiri-altzariak desmuntatzea, hornidurak etetea, baimendutako zabortejira qarraiitzea eta zaborteji-kanona bame.	6,00	161,05	966,30

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
	01 KAPITULUA GUZTIRA. LUR-MUGIMENDUAK, SENDOTZEA ETA ERAISPENAK			<u>77.436,41</u>

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
02 KAPITULUA. EREMU OROKORRAREN ZOLADURA ETA LOREZAINITZA				
02.01	m2 IBAIKO ZABOR-LEGARRA I-20 IP<6 OINARRI-AZPIAN S-2 motako eta 20 cm-ko lodierako zabor-legarrezko oinarri-azpia, harrobiko materialez egindako beharrezkoa, zabaltea, hezetzea, Proctor Aldatuaren arabera % 98 trinkotzea, lur-ekarpenak egitea eta gainazala berdintzea barne.	4.465,81	7,55	33.716,87
02.02	m3 IBAIKO ZABOR-LEGARRA I-20 IP<6 OINARRI-AZPIAN Ibaiko zabor-legarra, ZN(50)/ZN(20) tarreak, oinarri-azpian, obran jartzea, zabaltea eta trinkotzea, asentu-azalera prestatzea barne, 20/25 cm-ko lodierako geruzetan eta <6ko plastikotasun-indizearekin, profilaren gainean neurtua. Agregakinak CE marka eta Prestazioen deklarazioa dauka, 305/2011 (EB) Erregelamenduaren arabera.	244,65	22,65	5.541,32
02.03	m2 NAHASKETA BITUMINOSOA G-20 5 cm. Nahasketa bituminosoa beroan, G-20 motakoa eta 5 cm-ko lodierakoa bitarteko geruzan, los Angeles erara higatutako kareharritzko agregakinarekin (<25), fabrikatzea eta obran jartzea, emultsio bituminosoko 1,5 kg/m2-ko inprimazio-ureztaketa, euskarria garbitzea, zabaltea eta trinkotzea barne, proiektuko malden arabera.	2.870,59	14,70	42.197,67
02.04	m2 NAHASKETA BITUMINOSOA D-12 5 cm. Nahasketa bituminosoa beroan, D-12 motakoa eta 5 cm-ko lodierakoa errodadura-geruzan, los Angeles erara higatutako agregakin ofitikoekin (<25), fabrikatzea eta obran jartzea, emultsio bituminosoko 1,5 kg/m2-ko itsaspen-ureztaketa, euskarria garbitzea, zabaltea eta trinkotzea barne, proiektuko malden arabera.	2.870,59	13,48	38.695,55
02.05	m2 HORM. ZOLATA 10 CM HA-25 hormigoizko zolata, 15 cm-ko lodierakoa, 30x20x5-eko sare elektrosoldatuarekin armatua, albo-koiratzearen z.p. barne egikaritze-faseen arabera, eta malda, dilatazio-juntura eta inguruak osatzea, dardaraketa eta gainazala erregelaz berdintzea barne. Egikaritutako azalera neurtzea. Garbitzea, obra-hondakinak kentzea eta baimendutako zabortejira eramatea, zabortejiaren kanona barne.	1.261,26	20,06	25.300,88
02.06	m HORMIGOIZKO MALDA ERRULETATUA, TOKIAN BERTAN HA-25/P/20/I hormigoizko malda, 34x16koa, obraren tokian bertan egitea, altzairu korrugatuzko armadura jartzea, hormigoizko malda egitea, M-Si morteroz zarpiatzea, zementuz aberastu, eruletatu eta ontzea, amaitea. Hormigoia osagaiak CE marka eta Prestazioen deklarazioa daukate, 305/2011 (EB) Erregelamenduaren arabera.	234,00	58,26	13.632,84
02.07	m2 BALDOSA HIDRAULIKOA 20x20 20x20x3 cm-ko baldosa hidraulikoa, obra-zuzendaritzak adierazitako forma, malda, marrazki eta koloreekin, 1:5 zementu-morterozko asentua barne, tokian bertan egina silizeko hondar garbitua erabiliz, ebaketak eginez beharrezkoa baitz,untura, akabera eta azaleko garbiketa barne, eta benetan egikaritutako azalera neurtzea. Garbitzea, obra-hondakinak kentzea, baimendutako zabortejira qarraitzea eta zabortejiko kanona.	1.141,26	29,12	33.233,49
02.08	ut ZUHAITZ-TXORKOA EGITEA Malus <i>frax</i> espezieko sagarondoak, 12-14 cm-ko enbor-perimetroduna eta sustrai-lurdun landare gisa hornitua, 1x1x1 m-ko zuloan landatzea, adierazitako balabideak erabiliz zuloa irekitzea barne, ongarriztatzea, zuhaitz-borkoa egitea, eremate perimetrala kokatzea, landare-lurrez betetzea eta lehen ureztaketa.	46,00	212,79	9.788,34
02.09	m2 LURREZKO ZOLADURA ,JABREA I –15 cm ESKUZ Oinezkoen lurrezko zoladura, 15 cm-ko lodierakoa, granitozko jabre gorrixkaz jartzea, bahetzea, prezio honetan aintzat hartu ez den lurrezko zoruaren gainean, alde zuzeneko berdintzea, zabaltea, ertzak profilatzea, hezetzea, zapaldu eta garbitzea, eta amaitea barne.	850,00	11,89	10.106,50

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
02.10	m2 HORMIGOI INPRIMATUZKO ZOLADURA ETENGABEA l-15 cm HA-25/P/20/I hormigoizko zoladura etengabea, 15 cm-ko lodierakoa, 15x15x6ko altzairuzko sare elektrosoldatuz armatua, azaletik gogortua eta aberastua eta gomazko moldeen estanzazio bidez erliebean inprimatutako akaberarekin, prezio honetan bildu ez den zorua gainean, oinarria prestatzea, zabalzea, erregelaz berdintzea, dardaraketa, osagarriak aplikatzea, inprimaketa eta ontzea bame, junturen z.p., presiozko urez garbitzea eta akaberako errebinak aplikatzea, hori guztia kalitatezko produktuk (Paviprint edo baliakide bat) erabiliz. Hormigoizko osagaiak CE marka eta Prestazioen deklarazioa daukate, 305/2011 (EE) Erregelamenduaren arabera.	807,50	37,74	30.475,05
02.11	m. ZUREZKO TARTEAK Alertze-zurezko zoladura-tarteak, altzairuzko marko eta bastidorearen gainean, urbanizazio-planoaren xehetasunen arabera.	75,00	226,00	16.950,00
02.12	m2 BERDEGUNEA, LORATEGIA	804,74	35,94	28.922,36
02.13	m2 ESPazio LIBREEN PRESTAKETA	16.896,00	13,38	226.068,48
02.14	m C-5 GALTZADA-ZINTARRIA Galtzada-zintari zuzena, bi geruzakoa, 15x25 cm-ko C-5 galtzada-sekzio normalizatuarekin, B klima-klasekoa, H urradurarekiko eta T makudurarekiko erresistentzia duena (R-5N/mm2); zintaria jari baino lehen, lurra egokitzen da hormigoizko azpiaren gainean, HM-20/P/II, 20 cm-ko lodiera uniforme eta, zintariaren alde bakoitzean, 10 cm-ko zabalera duena, zintariaren altueraren 1/3 eta 2/3 den kontrahorma bame, gutxienez 10 cm-koa galtzadaren alboan eta atzean, trinkotasun lehorreko M-5 (1:6) zementuzko morteroz finkatzea, eta, jaraman, M-5 (1:6) morteroz junturak berdintzea, gehienez ere 5 mm-ko zabalera, obra baruan materiala muqitza bame.	624,00	27,65	17.253,60
02.15	m HORMIGOIZKO AREKA, TOKIAN BERTAN Obraren tokian bertan 30 cm-ko zabalera eta 30 cm-ko lodiera areka egitea HM-20/B/20/II hormigoia erabiliz eta H-20/P/20/I hormigoia gainean asentatua, malda planoen arabera, kokatzeko hondeztea, kofratzea eta desenkofratzea, gainazala zementu zuriz zarpiatzea, garbitzea eta egikaritutako gainazala neurtzea bame.	218,00	25,34	5.524,12
02.16	m HORMIGOIZKO SAKANGUNEA 60 cm Gutxienez 15 cm-ko lodiera eta 60 cm-ko zabalera HA-20 hormigoizko sakangunea egitea, 15#15#8 sare elektrosoldatua, hondeztea, enkofratzea, dardaraketa eta junturak bame, guztiz amaiteza akabera luzituarekin.	299,00	33,80	10.106,20
02.17	m BIDE-MARKA ETENGABEA, UR-OINARRIKO AKRILIKOA 10 cm 10 cm-ko zabalera bide-marka etengabe islatzaile zurihoria egikaritzea ur oinarriko pintura akrilikoa erabiliz (720 gr./m2-ko hornidura), eta beirazko mikroesferak ezarri (480 gr./m2-ko hornidura), aumemarkaketa izan ezik.	644,30	0,37	238,39
02.18	m BIDE-MARKA ETENA, UR-OINARRIKO AKRILIKOA 10 cm 10 cm-ko zabalera bide-marka eten islatzaile zurihoria egikaritzea ur oinarriko pintura akrilikoa erabiliz (720 gr./m2-ko hornidura) eta beirazko mikroesferak ezarri (480 gr./m2-ko hornidura), benetan pintatzea, aumemarkaketa izan ezik.	375,00	0,41	153,75
02.19	m2 DISOLB. O. PINTURA AKRILIKOA ZEBRABIDEETAN Zebra bideak pintatzea pintura islatzaile akrilikoa erabiliz, zoladura gainea aumemarkaketa eta ekortzea bame.	60,00	8,63	517,80
02.20	PA PLAZETAREKIKO ETA LEXO BERTSOLARIA KALEAREKIKO LOTUNEA			

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
		1,00	10.000,00	10.000,00
	02 KAPITULUA GUZTIRA. EREMU OROKORRAREN ZOLADURA ETA LOREZAINZA.....			<u>558.423,21</u>

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
03. KAPITULUA UR-HORNIDURA, UREZTAPENA ETA HIDRANTEAK				
03.01	m3 ZANGAN HONDEATZEA Zangan hondeatzea, hondeatutako produktua kargatzea eta zabortegiko edo erabiliz behar diren tokira garraiatzea barne, eta baliabide osagarrien z.p. CTE. DB SE-C eta NTE-ADIZ arauen arabera.	180,00	9,43	1.697,40
03.02	m BURDINURTU HARIKORREZKO HODITERIA ENTX. DN-150 DN 150 mm-ko burdinurtu harikorreko tutueria une 545:2011 arauaren arabera, hondar-azpi gaineko zangan jartzea, albotik eta gainetik hondar bera erabiliz betetzea zuzen sortzailearen gainetik 10 cm-raino, baita, ondorenean, zanga betetzea hondeaketaren ondoriozko produktuekin, zabaltzea, hezetzea eta 20 cm-ko lodierako geruzatan trinkotzea, % 95eko trinkotze-mailaz proctor aldatuani jarraituz, jarritako juntura estandamaren z.p., soberako materiala zabortegira botatzea eta baliabide osagarriak barne, hondeaketa izan ezik, NTE-IFA-11 arauaren arabera jarria.	360,00	46,95	16.902,00
03.03	m < 250 mm-ko UR-HODITERIA INDARTZEA 250 mm-ko edo gutxiagoko diametroko hoditeria zentralen egindako HM-25/P/20/I masa-hormigoizko 30 cm-ko lodierako lauzaz indartzea, artekatzea, dardaraketa, lur-konponketa eta eqikaritzea barne.	241,00	33,07	7.969,87
03.04	u BURDINURTUZKO HARGUNEA DN-150 Edateko uraren hargunea, 150 mm-ko diametroko burdinurtu harikorreko tutueriaz egina, hornidura-sare nagusiari konektatua, irteerako burdinurtuzko hargune-lepokoarekin eta letoizko ardatzarekin-haritzatzeko erakorearekin, eta ebaketa-giltzarekin. Amaitutako unitatea neurtzea.	8,00	623,42	4.987,36
03.05	u ESPALDIKO HARG. KUTXATILA 80x80x80 cm Hargunea ebaketa-balbula kokatzeko kutxatila (60x60x60 cm barrutik), ½ oineko lodierako adreilu bete lakarreko fabrikari eraikia, zementuzko morteroz finkatzea, HM/20/P/20/I masa-hormigoizko zolata gainean jarria, barnaldetik zementuzko morteroz zarpiatzea eta leuntzea, eta burdinurtuzko estalkiarekin, amaitzea eta baliabide osagarrien z.p., hondeaketa eta ondorengo betetze perimetrala barne hartu qabe.	8,00	289,29	2.314,32
03.06	u HIDRANTEA SESTRA AZPITIK 2 HARGUNE KONEK. 4" Suteetarako hidranteak hornitzea eta lur-mailaren azpian jartzea kutxatila osoarekin, biak ere burdinurtuzkoak, 2 1/2"-ko bi ur-hargunez, tapoiz eta itxeko eta erregulatzeko giltzaz hornitua, banaketa-sarearekiko konexiorik gabe 4"-ko burdinurtuzko tutuarekin (DN 100). CE marka eta Prestazioen deklarazioa dauka, 305/2011 (EB) Erregelamenduan jarraituz, UNE-EN 14384:2006.	3,00	1.115,51	3.346,53
03.07	ut DONOSTIA MOTAKO UR-HARGUNE HORNITUA Donostiako Udaltarenek bezalako ur-hargunea, 50 mm-ko irteera-diametroarekin, guztiz hornitua, banaketa-sarearekiko konexioa barne, jartzea.	2,00	239,58	479,16
03.08	ut BURDINURTUZKO ITURRIA. HARRASKAREKIN 2 TXORROTA 1. mailako kalitateko burdinurtuzko iturria hornitu, kokatu eta jartzea (zolata aparte utzita), harraska eta guzti, Atlantis motakoa edo antzekoa, gubi gora behera metro bateko altuerakoa eta bi txorrotarekin, ur-hargunea eta hustubidea barne, ezartzea.	3,00	1.303,50	3.910,50
03. KAPITULUA GUZTIRA. UR-HORNIDURA, UREZTAPENA ETA HIDRANTEAK				41.607,14

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
04 KAPITULUA UR ZIKINEN HUSTUKETA				
04.01	m3 Zangan hondeatzea, hondeatutako produktuak kargatzea eta zabortlegiko edo erabili behar diren tokira garraiatzea barne, eta baliabide osagarrien z.p. CTE. DB SE-C eta NTE-ADZ arauen arabera.	329,33	9,43	3.105,58
04.02	m LURPERATUTAKO TUT. PVC KORRUGATUA J.ELASTIKOA SNB TEILA-K. 315mm Lurperatutako saneamendu-kolektorea, PVCzkoa, horma korrugatu bikoitza duena, tela-kolorekoa eta kN/m2-ko zurruntasunarekin, 315 mm-ko diametroarekin eta juntura elastiko bidezko loturarekin. Zangan kokatzea, ongi trinkotutako eta berdintutako 10 cm-ko ibai-hondarrezko azpi baten gainean, albofik eta gainaldetik hondar bera erabiliz betetzea 10 cm-raino zuzen sortzailearen gainetik, baita, ondorenean, zanga betetzea hondeaketaren ondoriozko produktuekin, zabalzea, hezetzea eta 20 cm-ko lodierako geruzatan trinkotzea, % 95eko trinkotze-mailaz proctor aldatuari jarraikiz, euskarrietaraino trinkotuz, baliabide osagarrien z.p. eta zangen hondeaketa eta ondorengo estalketa barne hartu gabe.	365,92	39,46	14.439,20
04.03	m LURPERATUTAKO KOLEKTOREA INDARTZEA Lurperatutako kolektorea zentralean egindako HM-25/P/20/I masa-hormigoizko 30 cm-ko lodierako lauzaz indartzea, artekatzea, dardaraketa, lur-konponketa eta egikaritzea barne.	333,92	34,74	11.600,38
04.04	ut PUTZU PREF. HM M-H D-80cm. h-2,50m. Prefabrikatutako erregistro-putzu osoa, barutik 80 cm-ko diametroa eta 2,5 m-ko altuera erabilgarria duena, 20 cm-ko lodierako HA-25/P/40/I hormigoizko zolataz egitea, sare elektrosoldatuz pixka bat armatua, masa-hormigoizko eraztunekin, prefabrikatuak eta ertz mihiztatuak dauzkatenak, eta kono asimetrikoarekin putzuaren karela osatzeko, 60 cm-ko altuerakoa, burdinurtuzko estalkiz eta markoz ixtea, junturak zementuzko morteroz eta M-15 ibai-hondarrez zigilatzea, eta mailaz, markoaz, estalkiaz eta baliabide osagarriez finkatzea, putzuaren hondeaketa eta ondorengo betetze perimetrala alde batera utzita.	3,00	343,21	1.029,63
04.05	ut SANEAM. SARE OROK. HARGUNEA PVC Udal-sare orokorrarekiko saneamendu-hargunea, gaur egungo kolektorea konponduz eta lotuz osatua putzua hargunean bertan osatzea barne hartu gabe eta baliabide osagarrien z. p.	6,00	597,15	3.582,90
04.06	ut GAUR EGUNGO SANEAMENDUA ETETEA Isasti plazatik pasatzean dagoen saneamendu-adarra etetea.	1,00	2.953,90	2.953,90
04 KAPITULUA GUZTIRA. UR ZIKINEN HUSTUKETA.....				36.711,59

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
05. KAPITULUA. EURI-UREN HUSTUKETA				
05.01	m3 ZANGAN HONDEATZEA Zangan hondeatzea, hondeatutako produktuak kargatzea eta zabortegeko edo erabili behar diren tokira garaiatzea barne, eta baliabide osagarrien z.p. CTE. DB SE-C eta NTE-ADZ arauen arabera.			
		274,55	9,43	2.589,01
05.02	m LURPERATUTAKO TUT. PVC MALGUA J.ELASTIKOA SN4 GRISA 200mm Lurperatutako saneamendu-kolektorea, PVCzkoa, horma korugatu bikoitza duena, gris-kolorekoa eta 4 kN/m ² -ko zurruntasunarekin, 200 mm-ko diametroarekin eta juntura elastiko bidezko loturarekin. Zangan kokatzea, ongi trinkotutako eta berdintutako 10 cm-ko ibai-hondarezko azpi baten gainean, alboetik eta gainaldetik hondar bera erabiliz betetzea 10 cm-raino zuzen sortzailearen gainetik, hondarra trinkotuz euskamietaraino, baita, ondorenean, zanga betetzea hondeaketaren ondoriozko produktuekin, zabalitzea, hezetzea eta 20 cm-ko lodierako geruzatan trinkotzea, % 95eko trinkotze-mailaz proctor aldatuari jarraituz; baliabide osagarrien z.p. eta hondeaketa barne hartu gabe.			
		305,05	26,40	8.053,32
05.03	m LURPERATUTAKO KOLEKTOREA INDARTZEA Lurperatutako kolektorea zentralean egindako HM-25/P/20/1 masa-hormigoizko 30 cm-ko lodierako lauzaz indartzea, artekatzea, dardaraketa, lur-konponketa eta egikaritzea barne.			
		305,05	34,74	10.597,44
05.04	ut HUSTUBIDE SIFONIKOA 45x45x60cm SARETAREKIN Hidrostant polipropilenoazko hustubide sifoniko prefabrikatua, euri-urak biltzekoa, 45x45x60 cm-ko barne-neurriak dauzkana, tutua eta kubatila lotzeko estankotasun-juntura eta Burdinurtu hankorrezko sareta barne, 15 cm-ko lodierako hondar-azpiaren gainean jartzea, saneamendu-tutuan finkatzea eta baliabide osagarrien z.p., hondeaketa eta ondorengo betetze perimetrala barne hartu gabe.			
		8,00	200,67	1.605,36
05.05	m POLIMERO-HORMIGOIZKO KANALETA 1000X335X300 B. HARIKORREZKO SARETAREKIN Azaleko drainatzeko kanaleta karga astuneko eremuetarako, polimero-hormigoiz prefabrikatutako piezez osatua (1000x335x300 mm-ko kanpo-neurriak), maldarik gabe eta burdinurtu hankorrezko saretarekin (azaleko neurriak: 500x323x22 mm), trinkotutako ibai-hondarezko azpiaren gainean kokatuak, pieza berezi eta material bikien z. p. barne, muntatzea, berdintzea eta baliabide osagarrien z.p. Saneamenduan finkatzea ere barne.			
		35,00	244,10	8.543,50
05.06	u KUTXATILA IREKI PREFABRIKATUA HM SARETAREKIN HA 50x50x25cm Prefabrikatutako kubatila irekia, masa-hormigoizkoa eta goialdean utzai perimetralaz indartua (barneko neurriak: 50x50x25 cm), oso-osorik: saretarekin, hormigoizko markoarekin eta tutu-konexioetarako zuloekin. 10 cm-ko lodierako HM-20/P/40/1 masa-hormigoizko zolataren gainean jartzea eta baliabide osagarrien z.p., hondeaketa eta ondorengo betetze perimetrala barne hartu gabe.			
		4,00	82,63	330,52
05.07	ut PUTZU PREF. HM M-H D-80cm. h-2,50m. Prefabrikatutako erregistro-putzu osoa, barutik 80 cm-ko diametroa eta 2,5 m-ko altuera erabilgarria duena, 20 cm-ko HA-25/P/40/1 hormigoizko zolataz egitea, sare elektrosoldatuz pixka bat armatua, masa-hormigoizko eratzunekin, prefabrikatuak eta ertz mihizlatuak dauzkatenak, eta kono asimetricoekin putzuaren karela osatzeko, 60 cm-ko altuerakoa, burdinurtuzko estalkiz eta markoz itzea, junturak zementuzko morteroz eta M-15 ibai-hondarez zigitatzea, eta mailez, markoaz, estalkiaz eta baliabide osagarnez finkatzea, putzuaren hondeaketa eta ondorengo betetze perimetrala alde batera utzita.			
		4,00	343,21	1.372,84
05.08	ut SANEAM. SARE OROK. HARGUNEA PVC Etxeko saneamendu-hargunea udal-sare orokorrari lotzea, gehienez 8 m-raino, honela egikarituta: zoladura disko-zerraz ebakitzea, zoladura mailu pikatzailez haustea, saneamendu-zangen hondeaketa mekanikoa trinkotasun gogorreko lurretan, gaur egungo kolektorea hautsi, konektatu eta konpontzea, 31,5 cm-ko barne-diametroko PVC korugatuzko tutueria jartzea, ondoren hargunea estaltzea eta zoladura beritzea HM-20/P/40/1 masa-hormigoia erabiliz, hargunean putzua egiteko lanak kontuan hartu gabe eta baliabide osagarrien z.p.			
		6,00	662,03	3.972,18

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
	05. KAPITULUA GUZTIRA. EURI-UREN HUSTUKETA			37.064,17

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
06. KAPITULUA ENERGIA-HONIDURA				
06.01	m3 Zangan hondeatzea, hondeatutako produktuak kargatzea eta zabortegiko edo erabili behar diren tokira garraiatzea bame, eta baliabide osagarrien z.p. CTE. DB SE-C eta NTE-ADZ arauen arabera.			
06.02	m LURP. LIN.KAL.B.T.3x95+1x50 Al Behe-tentsioko banaketa-linea, Konpainiaren transformazio-zentrotik abonatuenganaino doana, galtzada azpian lurperatua eta tutu barnekoa, 3x95+1x50 mm2 Al. RV 0,6/1 KV-ko kable eroalez egina eta honako hauez osatua: aluminiozko eroalea sare-poliätenozko isolamenduarekin eta PVCzko estalkiarekin, galtzada azpian lurperatutako tutu barneko instalazioan, gubienez 45 cm-ko zabalera eta 85 cm-ko sakonera duen zangan, zanga egitea, HM-25/P/20/1 hormigoizko 5 cm-ko asentua bame, 110 mm-ko diametroko material termoplastikozko bi tutu muntatzea, HM-25/P/20/1 hormigoizko geruza batez betetzea tutuen gainetik 10 cm-raino tutuak erabat bilduz, eta HM-20/P/40/1 hormigoiz betetzea zona eta zoladura hasten den tokiraino eta zoladura berriku gabe; kable eroaleak hornitu eta muntatzea, kablerako lotuneen zati proportzionala, hondeaketaren ondoriozko soberakinak kendu eta zabortegira garraiatzea, eta zorroztasun dielektrikoko probak, jartzea, garraiatzea, muntatzea eta konexioak egitea bame.	104,24	9,43	982,98
06.03	ut KUTX.PREF.PP HIDROSTANK 45x45x60 cm. Kanalizazio elektrikorako kubxatila, Hidrostank markako polipropileno indartuz fabrikatua, hondoarekin edo hondorik gabe, 45x45x60 cm-ko bame-neurriekin, burdinurtuzko estalkia eta markoa bame, 10 cm-ko lodierako ibai-hondarezko azpiaren gainean jartzea, hondeaketa eta kanpo-betetze perimetrala bame hartu gabe.	272,51	87,84	23.937,28
06.04	ut HARGUNEA	3,00	151,71	455,13
06.05	u SEEZ. 400 KVA (TRANSF. EPOXI) 400 Kva-rako sekzionatze- eta eraldaketa-zentroa, prefabrikatutako hormigoizko etxolaz osatua, bloke bakarrekoa eta guztiz estankoa, kabina metaliko homologatuekin, honako hauez hornitua: linea-sekzionagailuak, lur-konexioak, fusibleekin konbinatutako etengailua, tentsio- eta intentsitate-transformadoreak, tentsio-adierazgailuak, barrak, epoxi errebinan kapsulatutako transformadorea, interkonexio-kableak, 15/20 KV aluminiozko kableak erabiliz, terminalak, osagarriak, garraioa, muntaketa eta konexioak egitea.	4,00	727,63	2.910,52
06.06	ml AIRETIKO ET LINEAK KENTZEA	1,00	41.619,16	41.619,16
06.07	ml LURPERATUTAKO ET LINEAK KENTZEA	167,51	193,32	32.383,03
06.08	u LEGEZTATZE-PROIEKTUA Instalazio elektrikoak eraikitze proiekta: transformazio-zentroak, lineak, etab..... industria-ordezkarizan entrezatzeko.	195,15	104,84	20.459,53
		1,00	3.600,00	3.600,00
06. KAPITULUA GUZTIRA. ENERGIA-HORNIDURA.....				126.347,63

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
07. KAPITULUA TELEKOMUNIKAZIO-SAREA				
07.01	m3 ZANGAN HONDEATZEA Zangan hondeatzea, hondeatutako produktuak kargatzea eta zabortegiko edo erabili behar diren tokira garraiatzea bame, eta baliabide osagarrien z.p. CTE. DB SE-C eta NTE-ADZ arauen arabera.	98,82	9,43	931,87
07.02	m TELEF. KANAL. 6 PVC 63 GALTZADA Telefono-kanalizazioa galtzada azpiko zangan (0,45x0,88 m), 3. oinarriko 6 hoditarako, PVCzkoak, 63 mm-ko diametrokoak, zentralako HM-20 hormigoizko prismetan sartuak, goialdeak 6 cm-z eta alboetatik 10 cm-z estaliak, lur arinetan makina bidezko hondeaketa bame, tutuak, euskami bereizleak 70 cm bakoitzeko, kableetarako gidari-soka, hormigoia jartzea eta goialdeko geruza betetzea hondaketaren ondoriozko lurak erabiliz <25 cm-ko geruzak ezarri, PNren % 95ean trinkotuak, obraren baldintza tekniko partikularren arabera egokitzea (zolatadura hautsi eta beritu qabe).	258,34	43,97	11.359,21
07.03	u PREFABRIKATUTAKO TELEFONIA-KUTXATILA HF MOTAKOA-III ESTALKIAREKIN Prefabrikatutako HF-III motako kutxatila, 1,28x1,18x0,98 m-ko kanpo-dimentsioduna, hodian samerarako leihoekin, lur arinetan zanga egitea bame, HM-20 N/mm2 garbiketako hormigoizko 10 cm, hodiak ahokatzeta, lurak betetzea eta soberakinak zabortegira garraiatzea, obraren baldintza tekniko partikularren arabera egokitzea.	3,00	652,41	1.957,23
07.04	ut HARGUNEA	6,00	499,08	2.994,48
07. KAPITULUA GUZTIRA. TELEKOMUNIKAZIO-SAREA.....				17.242,79

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
08. KAPITULUA. ARGITERIA-SAREA				
08.01	m3 ZANGAN HONDEATZEA Zangan hondeatzea, hondeatutako produktuak kargatzea eta zabortegiko edo erabiliz behar diren tokira garraiatzea bame, eta baliabide osagamien z.p. CTE. DB SE-C eta NTE-ADZ arauen arabera.	197,08	9,43	1.858,46
08.02	m LURPERATUTAKO EROALEA Behe-tentsioko banaketa-linea, Konpainiaren transformazio-zentrotik abonatuenganaino doana, lurperatua 4(1x16) mm ² Al. RV 0,6/1 KV-ko kable eroalez egina, 90 mm-ko PVCzko tutueria zurruna duena, honako hauez osatua: aluminiozko eroalea sare-polielienoizko isolamenduarekin eta PVCzko estalkiarekin, galtzada azpian lurperatutako instalazioan, gutxienez 40 cm-ko zabalera eta 50 cm-ko sakonera duen zangan, zanga egitea, ibai-hondarrezko 10 cm-ko asentua bame, kable eroaleak muntatzea, ibai-hondarrezko 15 cm-ko geruza batez betetzea, babes mekanikorako kableak estaltzeko plaka jartzea, hondeaketatik eratorritako 25 cm-ko lodierako lurrez betetzea eskuzko baliabideak erabiliz zapaldu ondoren, seinaleztatze-zinta jartzea, zoladura berritu gabe; kable eroaleak homitu eta muntatzea, kablerako lotuneen zati proportzionalarekin, hondeaketaren ondoriozko soberakinak kendu eta zabortegira edo birziklatze-instalaziora garraiatzea, eta zorroztasun dielektrikoko probak, jartzea, garraiatzea, muntatzea eta konexioak egitea.	844,58	16,96	14.324,08
08.03	m BIDE AZPIKO EROALEA Behe-tentsioko banaketa-linea, Konpainiaren transformazio-zentrotik abonatuenganaino doana, galtzada azpian lurperatua eta tutu barnekoa, 4(1x16) mm ² Al. RV 0,6/1 KV-ko kable eroalez egina eta honako hauez osatua: aluminiozko eroalea sare-polielienoizko isolamenduarekin eta PVCzko estaliarekin, galtzada azpian lurperatutako tutu barneko instalazioan, gutxienez 40 cm-ko zabalera eta 80 cm-ko sakonera duen zangan, zanga egitea, HM-25/P/20/I homigoizko 5 cm-ko asentua bame, 110 mm-ko diametroko material termoplastikozko tutuak muntatzea, HM-25/P/20/I homigoiz betetzea tutuen gainetik 10 cm-raino tutuak erabat bilduz, eta HM-20/P/40/I homigoiz betetzea zorua eta zoladura hasten den tokiraino eta zoladura berritu gabe; kable eroaleak homitu eta muntatzea, kablerako lotuneen zati proportzionalarekin, hondeaketaren ondoriozko soberakinak kendu eta zabortegira garraiatzea, eta zorroztasun dielektrikoko probak, jartzea, garraiatzea, muntatzea eta konexioak egitea bame.	88,00	70,78	6.228,64
08.04	ut 4m-ko ZUTAB. +150 W-KO LUM. 4m-ko Atlas zutabea, 4mm-ko altzairuzko tutu batez osatua (haren kanpo-hornak 75 mm dauzka goialdean, eta 120 mm behealdean), poliamidazko 2,5 mm-ko geruzaz estaliak, beira-zuntzez indartua, masan pigmentatua erradiazio ultramorengatik zahartzearen aurkako goreneko bermea duen tratamendu tropikalizatu berri batekin. Alameda modeloko luminaria, beira-zuntzez indartua II. Klaseko luminaria 150W-z homitutako IP65 IK 10 batez. II. Klaseko AS berno-ainguraketa, zuzendaritza finkulatuak zehaztuko du kolorea.	21,00	639,79	13.435,59
08.05	u DEK. BALIZA. POLIKARBONATO LED 2000 lm H-1000mm 1000 mm-ko altuerako dekorazio-baliza, PVCzko eta merkuriozko polikarbonato libreko zutabea kolore beltz edo berdean, ABS ibxigailuarekin eta altzairuzko xafla zuriekin, IP54 - IK08 7 II Klaseko babes-maila dauka UNE-EN60598 eta EN-50102 arauen arabera; 2000 lm-ko LED modulu batez homitua eta 31W-ko kontsumoarekin, 3000K koloreko tenperatura, driver integratuarekin; lorategi eta kanpoaldeak argitatzeko. CE marka dauka 305/201 (EB) Erregelamenduaren arabera. Jartzea, zuintketa, ainguraketa-osaqarriak, bandalismoaren aurkako torlojuak eta konexioak egitea bame.	28,00	498,59	13.960,52
08.06	u PREFABRIKATUTAKO KUTXATILA ERREGISTRAGARRIA HM 40x40x40 cm Prefabrikatutako kubxatila erregistragarria, masa-hormigoizkoa eta goialdean perimetro-uztaiz indartua (barneko neurriak: (40x40x40 cm), oso-osorik: D400 Burdinuzko estalki eta markoarekin eta tutu-konexioetarako zuloekin. 10 cm-ko lodierako HM-20/P/40/I masa-hormigoizko zolataren gainean jarria eta baliabide osagamien z.p., hondeaketa eta ondorengo beletze perimetrala bame hartu gabe.	40,00	128,11	5.124,40
08.07	m GAUR EGUNGO LINEA KENTZEA Gaur egungo lurperatutako linea bertan behera uztea, baimendutako zabortegira eramatea eta haren kanona ordaintzea bame.			

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
08.08	ut KONTROL-KOADROA Argiteria publikorako aginte-koadroa, 4 irteeretarakoa, beira-zuntzez indartutako poliesterezko armairu gainean muntatua, 1000x800x250 mm-ko neurriekin, behar diren babes- eta aginte-elementuekin, esaterako etengailu automatiko orokor 1, 2 kontaktore, irteera-zirkuitu bakoitza babesteko etengailu automatiko 1, irteera-zirkuitu bakoitzeko etengailu diferentzial 1 eta aginte-zirkuitua babesteko etengailu diferentzial 1, zelula fotoelektrikoa eta ordu-etengailua duen erlojua, konexioak egitea eta kableak jartzea barne.	74,96	4,54	340,32
08.09	ut GAUR EGUNGO ARGITERIA-SARERAKO KONEXIOAK.	1,00	3.306,76	3.306,76
08.10	ut LEGEZTATZE-PROIEKTUA Argiteria-instalazioak eraikitzeko proiektua, industria-ordezkaritzan entregatzeko.	3,00	908,51	2.725,53
		1,00	2.000,00	2.000,00
	08. KAPITULUA GUZTIRA. ARGITERIA-SAREA.....			63.304,30

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
09. KAPITULUA. GAS-SAREA				
09.01	m. GAS-TUTUERIA PE D=90 mm.SDR 11 Lurperatutako tutueria, D=90 mm. SDR 11 polietilenoakoa, gas-banaketako saretarako, banda seinaleztatzailerekin, presio-probak eta osagarrien z. p. barne (ukondoak, teak, mahukak, kaps, seinaleztapen-bandak, etab.), linea-balbulak eta zanga ireki eta berritzea izan ezik.	196,12	38,37	7.525,12
09.02	u PREFABRIKATUTAKO KUTXATILA ERREGISTRAGARRIA HM 40x40x40 cm Prefabrikatutako kutxatila erregistragarria, masa-hormigoizkoa eta goialdean perimetro-uztaiz indartua (barneko neurriak: 40x40x40 cm), oso-osorik: D400 Burdinurtuzko estalki eta markoarekin eta tutu-konexioetarako zuloekin. 10 cm-ko lodierako HM-20/P/40/I masa-hormigoizko zolatzaren gainean jarria eta balabide osagarrien z.p., hondeaketa eta ondorengo betetze perimetrala barne hartu gabe.	3,00	128,11	384,33
09.03	ut POLIETILENOZKO GAS-HARGUNEA D=90 mm. Polietilenoazko gas-hargunea (D=90 mm, SDR 11), saretik hargune-balbularaino 1,5 m-raihoko luzera duten banaketa-saretarako, amnairuarekiko konexioa barne hartu gabe, zanga egitea eta berritzea eta babestea barne.	7,00	516,18	3.613,26
09. KAPITULUA GUZTIRA. GAS-SAREA.....				11.522,71

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
10. KAPITULUA. HIRI-ALTZARIAK				
10.01	u BANKUA OHOLTZOAKBURDINURTUA.MODER. 2 m Besonik gabeko bankua homitu eta jartzea, Plaza modelokoa edo antzeko beste batekoa. Burdinurtuzko 2 hanka dauzka, diseinu funtzional modernoa eta apaingarririk gabea, oinetan erretena du lurzoruari finkatzeko tonlojua kokatzeko, eta zur tropikalezko 19 listoi, babes fungizida eta hidrofugoz tratatua, 2000x40x37 mm-koa, zolatutako hiriguneetan jartzea.	15,00	272,26	4.083,90
10.02	u PAPERONTZIA ERTZ BERT.PE ESTALKIA ZUTOINA 50 I PEHD polietilenoazko ertz bertikalen forma duen paperontzia; altzairuzko xaflazko zutoinari lotutako estalkia dauka, eta 50 l-ko edukierako polietilenoazko gorputza. Zoladurari hormigoizko dardoz finkatutako zutoin gainean jamia dago.	15,00	144,43	2.166,45
10. KAPITULUA GUZTIRA. HIRI-ALTZARIAK				6.250,35

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
11.01	11. KAPITULUA. KALITATE-KONTROLA ut Kalitatea kontrolatzeko saiakuntzak egitea.			
		1,00	9.000,00	9.000,00
	11. KAPITULUA GUZTIRA. KALITATE-KONTROLA			9.000,00

AURREKONTUA

KODEA	LABURPENA	KOPURUA	PREZIOA	ZENBATEKOA
12.01	12. KAPITULUA. HONDAKINEN KUDEAKETA UT HONDAKINEN KUDEAKETA EMAre % 1,72	1,00	16.940,45	16.940,45
	12. KAPITULUA GUZTIRA. HONDAKINEN KUDEAKETA			16.940,45
	GUZTIRA			1.001.850,75