

AULESTIKO UDALA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
BEHIN BETIKO ONESPENENKO TESTU BATERATUA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

AURRETIAZKO TXOSTENA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOKO
MEMORIA

2013ko URTARRILA

FEDERICO ARRUTI ALDAPE ETA OIHANA ARRUTI RUIZ ARKITEKTOAK

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

Plan Orokorraren derrigorrezko gisa eskatutako dokumentuak, 2/2006 Legeko 62. artikuluan, ez du arauzko garapenik, ezta zehaztaperen gehiagorik ere Legearen beraren edukiei dagokienez. Beraz, jarduera pribatiboei eta haiek osatu behar dituzten azpiegitura eta hornidurei dagokienez administrazioek Udallerriaren hazkunde harmonikoa ahalbidetzeko egin behar dituzten eta zuzenean lurzoru pribatuen kudeaketari esleitu ezin zaizkion inbertsioetara egindako hurbilketa gisa bakarrik har daiteke.

I. INBERTSIO PUBLIKOAK

Inbertsio publikoei dagokienez, lehenik eta behin, udal eskuduntzetakoei atxikiko gatzazkiela esango dugu, Plan Orokorraren garapenaren erantzukizuna bera eta azpiegitura autonomiko edo foru azpiegituretan dagoen egoera dela eta.

Udal inbertsioek bi osagai dituzte:

- 1.- EREMUETARA ATXIKI GABEKO SISTEMA OROKORREI DAGOZKIEN LURZORUAK ESKURATZEA.
- 2.- BIDEETAKO SISTEMA OROKOR ETA TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA.

1.- LURZORUA ESKURATZEA.

Kudeaketaren nahiz finantzaketaren ikuspegitik sistema orokorrak egikaritzeko ardurua Aulestiko Udalari dagokio. Sistema orokorreko lurzoria eskuratzea eremuen kudeaketarekin lotzen da, beraz, horiek lortzea ez da karga astuna Udalarentzat.

Aurreko mekanismotik salbuesten da Aulestia Kaleko bide sistema orokorra (espaloiak) eta Alegi Kaleko Tokiko bide sistema (espaloiak), hornidura publikoaren jarduketa bidez lortu beharrekoa. Eskuratzeko egin dugun kostuen estimazioa jarraian adierazi dugu.

Aulestiko Udalak espaloiak osatzeko eskuratu beharreko azalera baloratzeko, maiatzaren 25eko Lurzoruaren 2007/8 Legeak balorazioen gain ezarritakoa hartu da kontutan. Aipatutako Legeak, oinarritzko izaera du eta estatu mailan aplikatu beharrekoa da, beraz, derrigorrez bete beharrekoa.

Lege horretako "Balorazioak" izeneko Hirugarren Xedapen Iragankorrean zera ezartzen da:
Lege honetan balorazioen irizpide eta kalkulu metodoen inguruko zehaztapena erregelamendu bidez egiten ez den bitartean, martxoaren 27ko ECO 2003/85 Aginduan agertzen diren ondasun higiezin balorazio Arauetan zehaztutakoa aplikatu beharko da.

Aipatutakoari jarraituz, balorazioa ECO 200/805 Aginduaren 42. artikuluan agertzen den prozedimendu estatikoaren hondar-kalkulu formula erabiliz egingo da

$$Vs = \frac{Vv - Cv - Ve - Ce}{(1 - Cs)}$$

Vs, lurzoruaren balioa

Vv bukatutako eraikinaren salmenta balioa

Ve eraikinaren eraikuntza kostua

Cs lurzoru eskuratzearekin loturiko kostuak

Cv produktuaren salmentarekin loturiko kostuak

Ce eraikinaren eraikitzearekin loturiko kostuak.

Lurzoruaren balioarekin loturiko kostuetan, lurzoruaren eskuratzea eta dagokion udal-zerga hartuko dira kontutan.

Eraikuntzaren kostuan, Ce osagaiean, eraikinaren gauzatze kostua kalkulatu da. Kalkulu hau burutzeko E.H.A.E.Ok ezarritako minimoak erabiliko dira. Gauzatze kostu honetan oinarrituz, Kontrataren onura, proiektu eta obra zuzendaritzaren ordainsariak, zerbitzu tasak, finantzaketa, hamar urteko seguru gastuak eta beharrezko gertatu daitezkeen txosten teknikoak egitearen zenbatekoak kalkulatu dira.

Eraikinaren salmentarekin loturiko kostuei dagokienez, Cv osagaia, sustatzailearen onura, gastu orokorrak, obra berriaren adierazpen kostua eta merkaturaketa gastuak zehaztuko dira.

Nabarmentzekoa da, sustatzailearen onura ECO 2003/805 Aginduko Xedapen Iragankor Bakarrean ezartzen dela eta etxebizitza librearen kasurako %18a dela.

Azkenik eta irizpide orokor gisara, lurzoruaren salmenta eta eraikuntza baloreen kostuak ehunekotan agertzen dira, eta kostu hauek salmenta eta eraikuntzari aplikatu behar zaizkio hurrenez hurren.

GAUZATZE MATERIALEAREN KOSTUAREN KALKULUA						
Cem= M x L x (1+0,1 a+0,3b)						
M=	260,00					
L=	1					
a=	14					
b=	3					
Cem=	858,00 €/m ² c					
SALMENTA BALIOARI LOTURIKO GASTUEN KALKULUA						
Sustatzailearen Onura	20,000					
Sustatzailearen Gastu Orokorrak	3,000					
Obra Berri Adierazpena	1,300					
Merkaturaketa	3,000					
GUZTIRA						27,300
GAUZATZE MATERIAL KOSTUARI LOTURIKO GASTUEN KALKULUA						
Gastu orokorrak. Industria Onural	19,000					
Proiektu eta zuzendaritza ordainsaria	10,000					
Eraikuntzaren gaineko zerga	5,000					
Zerbitzuen prestakuntza tasa	0,600					
Finantziaketaren formalizazioa	1,200					
Finantzaketaren interesak	4,000					
Hamar urteko aseguruu+txosten teknikoak	1,200					
GUZTIRA						41,000
LURZORUARI LOTURIKO GASTUEN KALKULUA						
Lurzoruaren eskuratzea	7,300					
Udal zergak	1,000					
GUZTIRA						8,300
ERABILERA	Salmenta balioa Vv (€/m ²)	Gauzate materia kostua CEM (€/m ²)	Salmentengaineko kostuak %Cv	GMkiko kostuak %Ce	Lurzoruarekiko kostuak %Cs	Lurzoruaren Hondar-balioa Vrs (€/m ²)
etxebizitza librea	2.500	858	27,300	41,000	8,300	662,73

Udalak eskuratu beharreko azalera 175 m²koa da eta Arau Subsidiaruek lursailei egokitutako eraikigarritasuna, 0,7 m²/ m²izanik, baloratu beharreko azalera eraikia 122 m²koa da.

Burututako kalkuluen arabera, urbanizaturiko azalera 662,73€/ m² balio ditu eta lurzoruaren urbanizazioak 130 €/ m²ko kostua du. Ondorioz, eraikitako m²an duen islada 185,71€/ m² da (130 €/m² zati 0,7 m²/m²) eta lurzoruaren balioaren eragina eraikigarri den m²arekiko 477,02 €/ m².

Beraz, lurzoria eskuratzeko zenbatekoa 58.196€koa izango dela aurrikusten da (477,02 €/ m² x 122 m²)

2.- BIDEETAKO SISTEMA OROKOR ETA TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA.

Kudeaketa urbanistiko bidez doan eskuratutako lurzoruak, esparru libre eta bide sareen helbururako, altxor publikoaren kargura exekutatu behar dira, bi eremuetako bideragarritasun ekonomikoa ahalbidetzeko helburuarekin.

Urbanizatu beharreko lurzoru motak zerrendatuko ditugu, gogor edo bigun tratamenduaren arabera estimatutako kostuarekin eta aurrez ikus daitezkeen zerbitzuen hornidurarekin.

1. Aulestia Kaleko espaloia	
71 m ² a 130€/ m ²	9.230 euro
2. Alegi Kaleko espaloia	
1.255 m ² a 130€/ m ²	163.150 euro
3. Uztai bide berria (UE-1aren eremua salbu)	
2.850 m ² a 130€/ m ²	370.500 euro

BIDEEN URBANIZAZIOA GUZTIRA 542.880 euro

3.- INBERTSIOEN LABURPENA:

4.1. LURZORUA	58.196 euro
4.2. BIDEAK	542.880 euro

INBERTSIOAK GUZTIRA

601.076 euro

II..... GAINBALIOAK BERRESKURATZEA

Hirigintza jarduerak sortutako gainbalioan (plusbalia) komunitateko parte hartzea aldatzen duen 2008ko azaroaren 28ko 11/2008 Legearen arabera, finkatu gabeko hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek Udalari eraikigarritasun ponderatuaren % 15i dagokion lurzoria doan uzteko betebeharra dute, urbanizazioko kargarik gabe.

Eraikigarritasun ponderatuaren % 15i dagokion lurzuaren balioa estimatuko dugu, urbanizazioko kargarik gabe, bereziki egoitza eremuei dagokienez, jarduera ekonomikoen eremuetako garapena zaila baita.

HIRI LURZORUA.

U.E.1 Eleizoste

Komertzioa $745 \text{ m}^2 \text{ } 15\% \rightarrow 111,75 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 78.225 \text{ €}$
Etxebizitza librea $4.148 \text{ m}^2 \text{ } 15\% \rightarrow 622,20 \text{ m}^2 \times 950 \text{ €/m}^2 = 591.090 \text{ €}$
Etxeb. Tasatua $1.568 \text{ m}^2 \text{ } 15\% \rightarrow 235,20 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 176.400 \text{ €}$

GUZTIRA 15% UE-1.....845.715 €

U.E.2

Komertzioa $240,40 \text{ m}^2 \text{ } 15\% \rightarrow 36,06 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 25.242 \text{ €}$
Etxebizitza librea $4.314,50 \text{ m}^2 \text{ } 15\% \rightarrow 647,17 \text{ m}^2 \times 950 \text{ €/m}^2 = 614.812 \text{ €}$

GUZTIRA 15% UE-2.....640.054 €

GAINBALIOETAN BERRESKURATZEA AURREZ IKUSITAKOA,

GUZTIRA.....1.485.769 euros

III. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOA

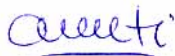
Kalkulatutako datuek emaitza hau eskaintzen digute:

- Beharrezko inbertsioak601.076 euros
- Gainbalioak berreskuratzea 1.485.769 euros

Aurreko datuak alderatuta, ekintza urbanizataileak sortutako gainbalioak berreskuratzeari lotuta Udalak eskuratu beharreko sarrerak, ezarri beharreko hornidura publikoetarako beharrezko inbertsioarekiko saldo positiboa duela ondorioztatzen da.

Aulestirako, Bilbon, 2013eko urtarrilean.

ARKITEKTOAK,



Sin.: Federico Arruti Aldape



Sin.: Oihana Arruti Ruiz

IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

LURRALDEAREN ERABILPEN EREMUAREN IRAUNKORTASUN ETA BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

I. IRAUNKORTASUN IRIZPIDE ETA EDUKIAK

Ekainak 20ko 2/2008 lege Dekretu Errealaren bidez onartutako Lurzoruaren legearen testu bateginak, plan orokorraren antolamendu eta kudeaketa aurrikuspenen osatzea eskatzen du, proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren bidez. Bertan, hirigintza – jarduerak beharrezkoak diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eraginpean hartutako da bereziki, baita hirigintza-jardun horrek urbanizazioaren xede den lurzoria kendu ondoren produkzio-erabileretara zuzendutako lurzoruaren azalera eta egokitzean duen eragina ere.

Gainera, 105/2008 Dekretuak ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoak, 31. artikuluan “Urbanizazio jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa, planek izan behar duten dokumentazioaren barruan iraunkortasun ekonomikoaren memoria ezartzen du.

Hiria Antolatzeko Plan Orokor honen azterketa ekonomikoa, dagokion lurralde ereduaren garapenaren inguruan burutu behar da (Gernika-Markina LPP).

Dokumentu honen helburua ez da iraunkortasun ekonomikoaren inguruan teorizatu edota hausnarketa abstraktoak egitea, baizik eta Aulestiko HAPOak proposatzen duen lurralde eredu eta hirigintza garapen zehatzak aztertzea iraunkortasun ekonomikoaren ikuspegitik.

Ondoko hausnarketei lotua ulertu behar da Hiria Antolatzeko Plan Orokor honek eta bertan jorratzen diren proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren justifikazioa:

- Hiri Lurzoruaren inguruan eta bere baitan ustiapena areagotu eta hobetu, hiri bilbeak jarraipen bat izan dezan.
- Egoitza garapenaren planifikazioak lurzoruaren erabilera murriztua izan dezala oinarritzko ardatz bezala, etxebizitzaren programa, azalera eta tipologia benetako beharrezkoen egokitu behar direla ahaztu gabe.

- Sortzen diren eremu berrietara sartzeko bideen gaitasuna konpondu, egoitza garapenetarako sarrerak egokiro konpon daitezzen eta baita barneko eta udalerriko gainontzeko eremuekin komunikazioa bermatu dadin. (uztai bide berria).
- Lurzoruaren erabilera arrazoizkoa burutu, egoitza garapen berriek behar dituzten azpiegitura, atondura eta oinarrizko ekipamenduak, dagoenaren hobekuntza ekarriz, ondoko eremuan hirigintza jarduketa ahalbideratuz, hiri bilbearen jarraitasuna bermatuz.
- Auzokide komunitateenganako komunikazio eta sentsibilizazio jarduketa zehatzak egin, eraikinetan energia berriztagarriak jartzeak dituen ingurumen eta onura fiskaletaz informazio jarduerak burutuz.
- Ahal dela, azpiegitura eta atondura berrien ezarketak eremuengan duen eragina gutxitzea.
- Iraunkortasun ekonomikoaren azterketa honek, ez du Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren proposamenak sortuko duten kostuen iragarpen ekonomikoa izan nahi, kontrara, Ogasun Publikoek bere gain hartu beharko dituzten karga ekonomikoen hurbilketa bat izan nahi du; antolamenduaren kudeaketaren ondorioz azpiegitura eta atonduren mantenimenduan izango duen erantzukizunagatik.

II. HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

II.1 Irabazteko erabilera duten lurzoruen nahikotasun eta egokitasuna

Hiria Antolatzeko Plan Orokor honek udalerri osoa antolatzen du eta hiri lurzoruan aprobetxamenduak zehazten ditu.

Hiri lurzoruan planteatzen den aprobetxamendu berri gehienak etxebizitza erabilera du.

Aipatutako egoitza erabilera, kategoria desberdineko eraikigarritasunetan banatzen da, (nahiz eta legea aplikatuz udalak ez duen babes ofizialeko etxebizitzetarako erreserba egiteko beharrik) ondoko koadroan zehazten den bezala:

Izendapena	Eraikitako m ² Komertzioa	Eraikitako m ² Tasatua	Eraikitako m ² Libre
UE 1 Eleizoste	745,00	1.568,00	4.148,00
UE 2	240,40	---	4.314,50
a.d.1 Eleizkalea 19	---	---	788,00
a.d.2 Eleizkalea 17b	---	---	212,00
a.d.3 Eleizkalea 17	---	---	139,44
a.d.4 Eleizkalea 13	---	---	432,00
a.d.5 Aulestia Kalea 58	---	---	396,60
a.d.6 Aulestia Kalea	---	---	834,00
HIRI LURZORUA GUZTIRA	985,40	1.568,00	12.832,54

Legeak eraikigarritasuna finkatzen duela kontutan hartuta, etxebizitzei buruz ezer esan gabe, Hiria Antolatzeko Plan Orokorretik eraikitako m²-en eta etxebizitzaren arteko erlazio bat ezarri da, etxebizitza bakoitzak 110 m² eraiki hartzen dituela suposatuta delarik. Erregela honek gutxi gora beherako etxebizitza kopurua ezagutzea ahalbideratzen du. Ondoko koadroan laburtzen da eremu bakoitzeko etxebizitza kopurua:

Izendapena	Etxeb. Tasatu zbk.	Etxeb. libre zbk.	Etxeb. Zbk. GUZTIRA
UE 1 Eleizoste	14	38	52
UE 2	---	39	39
a.d.1 Eleizkalea 19	---	7	7
a.d.2 Eleizkalea 17b	---	1	1
a.d.5 Aulestia Kalea 58	---	3	3
a.d.6 Aulestia Kalea	---	7	7
HIRI LURZORUA GUZTIRA	14	95	109

Berriz ere aipatu behar da, etxebizitza kopuruak ez duela betebeharriz izakerarik, legeak ez duelako beharrezko hiru ezartzen. Hala ere, proposatzen den gutxi gora beherako eskaintza gizarte eskaerari dagokiona dela uste dugu. Gainera, ez da etxebizitza berriak kontutan hartu a.d.3 eta a.d.4 zuzkidura jarduketetan, dauden etxebizitzaren handitzea besterik ez baita ematen.

a). Proposatutako antolamenduak Aulestiko hiri bilbea egituratzen du.

Lurralde antolamenduan proposatzen denari jarraituz eraikigarritasuna banatzen da, eremu berrien eta hiri bilbearen jarraitasuna bermatuz, eraikitze inguruetan dentsitate altuak planteatuz, honek atondura eta zerbitzuen jarraitasuna ahalbideratzen duelarik, kondizio egokietan.

Hau dela eta, orokorrean, eta beste neurri batzuek baztertu gabe, hiri bilbearen jarraitasuna eta dentsitatea, garraio publikoaren eraginkortasunaren sinonimo dira, antolamenduaren, programazioaren eta funtzionamenduaren ikuspegitik.

Era berean, faktore hauek hiri atonduren mantentze eta eguneratzean eragin positiboa dute.

Gainera, sailkatutako lurzoru berriek orain artean udalerrian eman den lurzoruaren gehienezko erabilerrari buelta ematea bilatzen dute, eta ondorioz, erabilera iraunkorragoa bultzatzea.

b) . Dauden ekipamenduekin lotutako ekipamendu programa baten gauzatzea.

Proposatutako antolamenduak Lea ibaiaren ertzetan hainbat espazio libre kokatzen ditu, sistema orokor gisa kalifikatu direnak, Errekondo parkea konkretuki. Ibai ertzeko parke honen azalera eta natura tratamenduak mesede egiten die bai etxebizitza eskeintzari, eta baita Lea ibaiaren garrantziari. Ildo berean kokatu behar dira hiri lurzoruko egikaritze unitateek eratzen dituzten espazio libreak, egun eraikitako eta eraikitzeke dagoenaren arteko muga malgua sortzen dutelako.

Bestaldetik, hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planteatutako ekipamenduen funtzioa eremu berrien beharrez gaituz, udalerrri osokoak asetzera da. Era honetan, hirigunean planteatutako aparkalekua eta gainontzeko ekipamendu publiko eta pribatu sareak, Aulestiko ekipamendu egokiak dituen herria izatea ahalbideratzen dute.

Azkenik, ekipamendu publiko eraikinetan iraunkortasuna eraikitzeke oinarritzko ardatza izango da. Eraikinetan egituratzean, mikroklima, eguzkitapena, zoru kutsadura, aireztapena eta energia aurrezpen bera jarrera energetikoa, berogailu erabilpenaren gutxitzea eta argi naturalaren erabilpen handiagoa suposatuz dezakeen, beste edozein parametro hartuko dira kontutan.

Fatxadek orientazioarekin bat datozen tratamenduak eta bereziki gogaikarriak diren zaratekiko babesak izango dituzte.

II.2 Beharrezkoak diren azpiegituren sorrera eta mantenimendua.

Udal izaera eta udalgaineko izaera duten azpiegitura berriak bermatzeko lurzoru erreserbak eta eremuei atxikitutako sistema orokorrak.

a). Bide jarraitasuna eta dagoen hiri bilbearekin lotura.

Proposatzen diren hazkundeak udal barruko bideen hobekuntza ahalbideratzen du sortzen den uztai bide berriari esker. Eleizkale eta Sololuzia kaleak elkartzen dituen bide berri honek, gaur egun Alde Zaharra zeharkatzen duen trafikoaren gutxitzea bermatuko du eta nahi izanez gero, Aulestia kalea oinezko erabilera soilik izatea ahalbideratuko du, bertatik igarotzen den autoen bideraketa suposatzen duelako.

Bestaldetik, ardatz egituratzaile hauei esker, garapen berrien sarrera bideratzen da barneko higitasun eta irisgarritasun egokia bermatuz.

Bide jarraitasun honek, hiri trinko eta dentsuaren ereduarekin batera, zentzua eta arrazoia ematen dio antolamenduari. Eta guzti honek proposaturiko hirigintza garapenean du islada positiboa.

II.3 Sortzen diren zerbitzuen martzan jartzea eta aurkezpena

Hiri garapen berriko lursailei energia elektriko, ur edangarri hornidura, saneamendu separatibo, gas sare eta telekomunikazio atondura helaraziko zaie.

Edozein kasutan, urbanizazio proiektuan iraunkortasun irizpideak zehaztuko dira, ondokoak nabarmenduko dira:

a) Indarrean dauden zehaztapenetan aipatutako baldintza teknikoak beteko dituzte espazio publikoek, bereziki 68/200 Dekretuan, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun – baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenen aipatzen direnak.

Azken zehaztapen hauek ez baleude, udal zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplikatu beharreko baldintzak zehaztu beharko dituzte, udalak zuzenean egiten dituen obretan erabiltzen diren kalitate estandarrak erabiliz.

Horretarako sustatzaileak, proiektu lanak hasi aurretik eskatu beharko ditu, dagozkion gida lerroak.

b) Urbanizazioaren araudian kalitate ziurtagiri eta ingurugiroaren errespetuaren ziurtagiriak dituzten materialeen erabilpen aurreikusiko da. Ahal den neurrian eta iraupen luzeko eta berrerabili eta birziklatu daitezkeen materialeen erabilpen sustatuko da.

d) Pabimentu iragazkaitzak dituzten azalera mugatuko dira lurzorua iragazteko ahalmen naturala bultzatuz. Oinezkoentzako esparru eta kotxeen sarreretan euri ura iragazteko gaitasuna duten materialak erabiltzea gomendatuko da.

e) Saneamendu sarea kanporatu beharreko emariarekin dimentsionatuko da eta hornidura sarea ere presio eta emarietara egokituko da. Inguruko hiri lurzoruen eragina kontutan izango da eremuan sortzen diren ur zikinek gainezka egitea ekiditzeko, ur hauek ahal dela saneamendu sare orokorrera bideratuko dira eta beharrezkoa gertatuko balitz arazte edo garbiketa sistema autonomo berriak jarri beharko lirateke.

f) Zarata maila altua egotekotan, urbanizazioak soinuaren kontrako pantailak eta beste zuzentzeko neurri batzu aurrikusi beharko ditu.

g) Eraikin berrien esparru publikoetan kontsumo baxuko argiztapen sistemak erabiliko dira, argi kutsadura ekiditzen dutenak.

h) Esparru publikoetan zaborrontzien kokapenerako espazioak aurrikusiko dira, kokapen hauek hondakinen bilketa hobetu eta hautaketazko bilketa erraztu beharko dute.

i) Esparru publikoen lorezaintzan, baldintza bioklimatikoetara egokitutako landare eta zuhaitzak erabiliko dira eta mantenimendu murriztua daukatena. Ur aurrezpena sustatzen duten sistemak erabiliko dira.

j) Proiektuan ingurugiro eta paisai lehengoratzea agertuko da eta beste batzuen artean ondoko baldintzak agertuko dira lehengoratzean:

- Arreta berezia jarriko da paisaiaren lehengoratze jarduketan, ur drainaketa sare berriari, inguruaren orografiarekin eremuak duen loturari (ezponda etzanak, ezponden oreka teknika aktiboak), pabimentatutako azalaren mugaketa, zuhaitzen gutxieneko kentzea, lehengoratzean erabiliko diren zuhaitz eta landareen deskribapena eta berauek sartu eta mantentzeko teknikak, etab.

k) Urbanizazio proiektuak izan beharreko dokumentuak, momentuan indarrean dauden araudiek ezarriko dituzte. Honetaz gain, dagozkion azterketa, programa, segurtasun plan eta kalitate planak ere burutuko dira eta inguruneko eraginari buruzko ebaluazio bateratuan ezarritako Ingurugiro zainketako baldintza pleguak egingo dira.

III. HIRIGINTZA-JARDUNAK BEHARREZKOAK DITUEN AZPIEGITUREN EZARPENA ETA MANTENTZEAK, EDO EMAITZAZKO ZERBITZUAK ABIAN JARTZEAK ETA EMATEAK OGASUN PUBLIKOETAN DUEN ERAGINA.

Planteatzen diren hirigintza jarduketan kudeaketak eta konkretuki, hauei loturiko hornidura, azpiegitura eta hiri atondurak ez dute mantenimendu eta ezarpen gastu berezirik sortuko, indarrean dagoen araudian ezartzen diren baldintzak bete eta hobetzeaz gain.

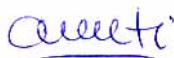
Proposamenek ez dute atondura berrien gainezkako dimentsionamenduak duen aparteko gasturik suposatzen.

Kontextu honetan proposamenak ez du betebeharr berezirik suposatzen administrazioarentzat, normalean dituztenetik aparte.

Hausnarketa hauek, aipatutako hornidura, azpiegitura eta hiri atonduren mantenimendura luzatu daitezke, hauek ere ez baitute gastu berezirik suposatuko.

Aulestirako, Bilbon, 2013ko urtarrilean

ARKITEKTOAK,



Sin:Federico Arruti Aldape



Sin:Oihana Arruti Ruiz

**AULESTIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAK DUEN
INGURUMENEN INPAKTUAREN AURRETIAZKO TXOSTENA
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOKO MEMORIA**

AULESTIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAK DUEN INGURUMENEN INPAKTUAREN AURRETIAZKO TXOSTENA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOKO MEMORIA

I. TITULUA. AURREKARIAK

Ingurumen Inpaktuko Ebaluazio Bateratuko prozeduraren mende dauden planen zerrenda zehazten duen *3/1998 Legeko*, *1998ko otsailaren 27ko*, *Euskal Herriko ingurumena babesteko lege orokorreko I A)* Eranskinak eta *Ingurumeneko Inpaktuko Ebaluazio Bateratuko Prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuko* 3. artikulua xedatutakoa betez, administrazio prozedura honen mende geratuko dira Lurzoru Urbanizaezinean eragina duten Hiri Ordenamenduko Plan Orokorrak eta horren aldaketak.

Dekretu horretako 17. artikulua ezarritakoa betez, Aulestiko Udalak Ingurumen Sailari "Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrekin" lotutako Ingurumen Inpaktuko Aurretizko Txostena eskatu zion 2010ko uztailaren 26ean dokumentu horren hasierako onarpena egin aurretik.

Eskaera horrekin batera, 2009ko abenduko "Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorren Aurrerakina" izeneko dokumentuaren alea ere bidali zuten. Dokumentu hori Arruti-Boyra Arkitektura, SLP (sozietate mugatu profesionala) merkataritzako sozietateak prestatu zuen. Horrekin batera, Kimar Consultores Ambientales, SLP sozietateak 2009ko abenduan idatzi zuen "Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorren Ingurumen Inpaktuko Ebaluazio Bateratuaren Azterketa" ere bidali zuten.

183/2003 Dekretuko 18. artikulua xedatutakoari jarraituz, eskuduntza duen ingurumeneko erakundeak egingo du planeamendu urbanistikoaren inguruko **Ingurumen Inpaktuko Aurretizko Txostena**. Txosten hori kontuan hartu beharko dute planak prestatzearen eta onartzearen ardura duten organoek erabakiak hartzeko garaian, eta Dekretu horretako 2. artikulua xedatutakoa beteko dute.

Txosten horren edukia *Ingurumen Inpaktuko Ebaluazio Bateratuko prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuko* 19. artikuluan xedatuta dagoen eran idatzi behar da eta edukia aipatutako Dekretuko 10. artikulua ezarritakora egokitu beharko da.

Hori dela eta, Ingurumen Sailak, *Euskal Herriko ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorreko* 44. artikulua emandako eskuduntzak erabiliz, eta *Ingurumen Inpaktuko Ebaluazio Bateratuaren prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak* xedatutakoa, ingurumeneko helburuetarako soilik prestatutakoa betez, eta "Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra"rekin lotuta, txostena egin zuen 2010ko urriaren 6ean.

II. BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Jarraian, puntuz puntu aztertuko dugu Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean sartu beharreko dokumentazioaren betetze maila memoria honek aipatzen duen aurretiazko txosteneko e.1 puntuan xedatutakoaren arabera.

Atal honetan, Ingurumenaren gaineko eraginari buruzko Aldez Aurreko Txostenean agertzen den izendapen eta zenbakatzea errespetatuko dira, txostenaren betetzearen azterketa errazteko asmoz.

2.1 PLANAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK ZEHAZTEARI BURUZ.

A) ANTOLAMENDUARI BURUZKO IRIZPIDEAK

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako azalerek udalerriko biztanle hazkundearen aurrikuspenekin proportzio egokia eta zuzena izango dute, horiek duten harrera ahalmena kontuan hartuta.

Aulestiko herritarrek, HAPOaren Aurrerakinaren jendaurreko argibide garaian, egindako iradokizunak aintzakotzat hartu zituen udalak, eta 2010ko maiatzaren 6an Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrearen oinarri izango ziren helburu eta ildo nagusiak ezarri zituen.

Helburuetako bat, eraikigarritasuna hiri lurzoruko UE-1 eta UE-2 egikaritze unitateetara mugatzea da, eta horretarako Aurrerakinean definitutako UE-3 eta Lurzoru Urbanizagarriko Eremua kentzea beharrezkoa da (lurzoru horri lurzoru urbanizagaitz sailkapena eman zaiolarik).

Ondorioz, txostenak aipatutako puntu honek xedea galdu du, Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra ez baitu lurzoru urbanizagarri sailkatzen.

B) BITARTEKO FISIKOARI BURUZKO IRIZPIDEAK

a) Lezate kobazuloa babestea, arriskuan dauden lau kiropteroen lehentasunezko babeslekua dena.

HAPOaren Memorian Babes Bereziko Eremuak ezartzen dira eta hauen barnean interes ekologikoa duten eremuak definitzen dira, azken hauetan kokatu da Lezate kobazuloa.

b) Interes komunitarioko habitaten hondamendia saihestea, batez ere interes komunitarioko lehentasunezko habitatak babestuz.

Memoriako "3.3 Bitarteko Fisikoari Buruzko Irizpideak" atalean gehitu da.

c) *Arno-Urdaibaiko artadi kantaurreak lotzen dituen korridorea babestea.*

Aulestiko HAPOaren Memoriako "3.3 Bitarteko Fisikoari Buruzko Irizpideak" atalean, beste irizpide bat gisa aipatu da.

d) *Lurzoru urbanizaezinerako planaren zehaztapenen artean, unean dauden ur bilketa garrantzitsuenak adieraztea eta babeserako dagokion neurriak ezartzea.*

Hiri atondura edo instalazioen planoetan ur bilketa puntu garrantzitsuenak marratu dira eta denak kokatu dira lurzoru urbanizaezineko Lurrazaleko Uren Babesa kategorian, honek bere babesa bermatzen du eta Hirigintza Araudiaren 2.9.20 artikuluan zehaztu da bere araubidea.

2.2 LURZORU URBANIZAEZINA ANTOLATZEKO ETA KALIFIKATZEKO KATEGORIEI BURUZ.

- Agiri grafikoetan eta idatzizko agirietan agertzen diren lurzoru urbanizaezineko kategoriak egokitu dira, eta bietan izendapen berdina erabili da. Ondorioz, Aulestiko Hiri Antolatzeko Plan Orokorraren lurzoru urbanizaezineko kategoriak ondokoak dira:

- Landa-gunea
- Estrategi balio handia
- Iragapen nekazal paisaia
- Basoa
- Basoa-mendi urria
- Lurrazaleko uren babesa
- Babes berezia
- Ingurugiroaren hobekuntza

Hauetaz gain, harrobi eta burdinazkoak ez diren materiak tratatzeko industria baimenduak kokatzen dira lurzoru urbanizaezinean.

- Nabarmentzekoa da, Aurretiazko Txostenaren gomendioari jarraiki, erdarazko agirietan Proteccion Especial, Especial Proteccion izendapenagatik ordezkatu dela.
- Hiri Antolatzeko Plan Orokorraren Memoriaren 4.1.4 atalean "Gainjarritako baldintza eta Inpaktuak" deritzonean, Aurretiazko Txostenean aipatutakoak jaso dira.

- Babestu beharreko ondasun natural zein artifizialak inbentariatzen eta identifikatzen dituen katalogoa egitea (2/2006 Legearen 76. artikuluari jarraiki), ez da Plan Orokorren atal bat, nahiz eta elkarrekin izapidetu daitezkeen. Hortaz, ez da Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean katalogorik sartu.

2.3 EZARRITAKO EGOITZA GARAPENEI BURUZ..

Alabaina, Aurretiazko Txostenean aipatu bezala, Aulestiko udalerriarei dagokionez, eskura dagoen hiri lurzuaren azalerak eta landa guneko lurzoru urbanizaezinean hazkunderako dauden ezarpenek jada behar bezala betetzen dituzte udalerriko egoitzaren garapenerako lurren beharrak.

Hau dela eta, Aurrerakineko dokumentuarekin alderatuz, Hiria Antolatzeko Plan Orokorran UE-3 eta lurzoru urbanizagarriko Eremua kendu ditu, lurzoru horiek, urbanizaezin bihurtu direlarik. Era honetan, egoitza eskaintza gutxitu da eta udalerriko beharrezanean egokitu zaio.

2.4 LANDA GUNEEI BURUZ.

Aulestiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak 6 landagune zehazten ditu: Narea, San Antón, Ibarrola, Urriola, Zubero eta Malats. Gaur egun indarrean dauden Arau Subsidiarioekin alderatuz, Solaguren landagunea desagerrarazi da, ez baititu lurzuaren eta hirigitzaren ekainaren 30ko 2/2006 Legeak zehazten dituen betebeharrak asetzen.

Aipatutako landaguneei, landagune izendatzeko betebeharreko xedapenak betetzen dituzte, eta planeamenduak zehazki antolatzen ditu eta horietako bakoitzean eraikigarri diren lursailak ezartzen ditu.

Antoalmenua NR izendapena duten planoetan agertzen da.

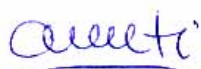
2.5 INGURUMEN ZARATARI BURUZ.

Soinu esparruen mugaketa eta eremu horietako bakoitzean onargarria den soinu maila, Kimar SLk burututako Ingurumenaren Gaineko Eraginaren Batera Ebaluazio Azterketaren Dokumentu Osagarrian egiten da.

Ingurumenaren Gaineko Eraginari Buruzko Aurretiazko Txostenean aipatutako gainontzeko atalak, Kimar SLK burututako Ingurumenaren Gaineko Eraginaren Batera Ebaluazio Azterketaren Dokumentu Osagarrian justifikatzen dira. Dokumentu Osagarri hori Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren atal bat da, enpresa berdinak Aurrerakinarekin batera burututako Ingurumenaren Gaineko Eraginaren Batera Ebaluazio Azterketa bezala.

Aulestirako, Bilbon, 2013ko urtarrilean

ARKITEKTOAK,



Sin.:Federico Arruti Aldape



Sin.:Oihana Arruti Ruiz