

TESTU BATERATUA OLABERRIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2016ko apirila

**"E" DOKUMENTUA.
EKONOMIA ETA FINANTZA ARLOETAKO
BIDERAGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA**



- I.- Ekonomia- eta finantza-arloetako ideragarritasunari buruzko azterlanaren xedea
- II.- Azterlanaren eginkizuna eta edukia
- III.- Lurraldearen egitura organikoa gauzatzea
- IV.- Jarduketa integratuak gauzatzea
- V.- Lurzoru urbanizaezinean esku hartzea
- VI.- Plan Orokorraren bideragarritasunaren sintesia



I.- EKONOMIA ETA FINANTZA ARLOETAKO BIDERAGARRITASUNARI BURUZKO AZTERLANAREN XEDEA.

Azterlan honen xedea da Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62.1 artikuluko f) paragrafoari erantzuna ematea; izan ere, horren arabera Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek izan behar dute ekonomia- eta finantza-arloetako bideragarritasunari buruzko azterlana.

II.- AZTERLANAREN EGINKIZUNA ETA EDUKIA.

Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean lantzen den hirigintza-antolamendua sustatu da Udalaren ekimenez, Udalaren Arau Subsidiarioak berrikusteko asmoz; izan ere, Arau horiek plangintza orokorraren aurreko tresna baitziren. Oraingo hirigintza-antolamendua biltzen duen dokumentuaren bitartez, lurzoruaren erabilerak arautzen dira, eta, interes publikoaren ikuspegitik begiratuta, egokitzen hartutako parametroak txertatu dira, parte-hartze prozesu luze baten ondorioz.

Planaren denbora-eremuan (zortzi urte) proposatutako hirigintza-antolamendua garatu eta gauzatu ahal izateko inbertsio publikoak eta pribatuak beharko dira, zehaztutako erabakiak bideragarri izan daitezzen.

Horretarako, jarduketa egingarri eta finantzarriak proposatu behar dira eta, hain justu, azken alderdi horren justifikazioa landuko dugu, oro har, dokumentu honetan, baina geroagoko faseetan gehiago zehaztu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean bertan esanbidez aurreikusten denari jarraiki; izan ere, Legearen arabera, Ekonomiaren eta finantzen aldetik duten bideragarritasunaren azterketa zehatzagoak egin beharko dira aurreikusitako jarduketa integratu bakoitzari dagozkion hirigintza-jarduketako programak idazten direnean, eta plangintzaren gauzatze-fase horretan jarduketa bakoitzaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jaso behar da (155.e artikulua).

Azterlanaren edukiari dagokionez, funtsean, Plan Orokorrearen egiturazko proposamenaren bideragarritasuna –ekonomiaren eta finantzaren aldetik– aztertzen da, hirigintza-antolamendua egiaz gauzatuko dela bermatzearen.

Ekonomiarekin eta finantzekin zorrotz loturiko alderdiak alde batera utzira, Plana gauzatzea kudeaketa publiko eta pribatuaren gaitasunaren mende egongo da, eta udalaren gidaritza eskatuko du.

III.- LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA GAUZATZEA.

Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean finkatutako hirigintza-antolamendua oinarrituta dago herriaren errealitatean, eta herriak zer premia dituen ere hartu dugu abiapuntu, aintzat hartuta, alde batetik, denbora-ikuspegi jakin bat eta, bestetik, jasagarritasun-irizpideak.

Irizpide horietan oinarrituta, ekin beharreko jarduketak mugatu egin ditugu eta lehendik dagoen hiri-ingurunea berronertzeari eman diogu lehentasuna; hartara, eredia gauzatzeko nahitaez ezarri beharreko sistema orokorrak diseinu-fasean bertan minimizatzen dira.



Izan ere, sistema orokorren antolamenduaren eta gauzatzearen arloan egin beharreko esku-hartzeen xedeak jarraian adieraziko ditugunak izango dira, eta, horiei aurre egiteko, konponbideak ere jarraian deskribatu eta ebaluatuko ditugu.

III.1.- Zerbitzu-azpiegituretako sistema orokorrak.

Arlo honetan egin behar diren esku-hartzeak ez dira, oro har, adierazgarriak edo baliabide eta kostu berezirik gabe gauza daitezke, gero aipatuko ditugun salbuespenak salbuespen; hori horrela izanik, lurraldean esku hartzeko jarraibideetan ohiko moduan txertatu dira, dela zerbitzuak kudeatzen dituzten konpainien aurrekontuetan, dela udalaren, foru-aldundiaren edo autonomia-erkidegoaren aurrekontuetan.

Urbaundiko deposituetatik herriguneraino doan edateko uraren hornidura-sarea handitzeko eta berritzeko lanak berriki egin direlarik, eta azken urteotan depositu horiek handitu ere egin direnez (ia 1.000 m³ gehiago metatzeko ahalmena dute), gure ustez ez da beharrezkoa Plan Orokorren indarraldirako ezohiko aurreikuspen ekonomikorik egitea ur-hornidurako azpiegituren dagokionez.

Dena den, Ihurre auzoan sarea berritu beharko dela aurreikusten dugu, baina administrazioak hori egin ahal izango du auzo horretako lursailak jabari publiko bihurtzen direnean.

Ihurre auzoan, ur-hornidurako sareak berritzeko jarduera, gutxi gorabehera, 300.000 eurotan ebaluatu da; baina, datozen urteetan, zenbateko hori programatu beharko da eta faseetan gauzatu; halaber, Arcelor Mittal enpresak eta udalak berak finantzatu beharko dute jarduketa hori.

Aipatu berri duguna alde batera utzita, banaketa-sare berriak egitearekin loturiko kostuen aurreikuspena egin dugu: Santa Lutzi, Arcelor 1 eta Herribaso eremuetan 270.000 euro (40.000 euro, 130.000 euro eta 100.000 euro, hurrenez hurren); zenbateko horiek dagozkien jarduketa integratuen gain geratuko dira, kasuan kasu, proportzioan. Bakoitzaren kostu-ratioei arazorik gabe aurre egin ahal izango diete jarduketaren garapenean.

Saneamenduari dagokionez, ez dugu aurreikusten aipatzeko moduko jarduketarik egin behar izango denik; izan ere, ur-hornidurako sarearen kasuan bezalaxe, Sustraitz erreka-erregulazio paralelo doan eta husteko sareekin konektatuta dagoen kolektorearen lanak egin ditugu berriki, araztegiraino. Halaber, herriko baserrietako isurketa guztiak udalaren saneamendu-sarearekin konektatu ditugu, baina batzuk ezin izan ditugu udal-sarean sartu, orografia-aldetik konplikazio handiak ematen zituztelako.

Santa Lutzi, Arcelor 1 eta Herribaso eremuetako saneamendu-sare berriak gauzatzeko aurreikusitako kostua 190.000 euro da (25.000 euro, 80.000 euro eta 85.000 euro, hurrenez hurren); zenbateko horiek dagozkien jarduketa integratuen gain geratuko dira, kasuan kasu, proportzioan. Bakoitzaren kostu-ratioei arazorik gabe aurre egin ahal izango zaie jarduketaren garapenean.

Zerbitzu azpiegituren arloan beharrezkoak diren sistema orokorrak gauzatzea bideragarria dela justifikatzen du horrek guztiak.



Deskribatutako sareez gain, paragrafo honetan aipatzen da Ihurre aldean eta herrigunean datu-sarearen banaketan aurreikusitako hobekuntza, Ihurretik herrigunera doan errepidearen ondoan zuntz optikoaren kanalizazioa gauzatuko baita. Azpiegitura horren kostua, gutxi gorabehera, 160.000 euro izango da.

III.2.- Komunikazio-azpiegituretako sistema orokorrak.

Plan orokorrean, herrian dauden bide-eskemetako hirigintza-aurreikuspenak bultzatzen dira; izan ere, agindu diren garapen berri urriak lehendik eraikia dagoen azpiegituran oinarritzen baitira.

Hori horrela izanik, Herribaso edo Arcelor 1 industria-eremuetan ez da sarbide berririk egin behar, bertako barrukoak salbu.

Alabaina, komunikazio-azpiegiturekin loturiko 5 jarduketa berri aurreikusten dira planean.

Alde batetik, Castillo hotelaren ondoan dagoen bidegurutzeari hobetzea. Puntu horretan auto-ilarak eta istripuak izaten dira maiz, N1 errepidetik Beasainera eta Olaberriara irteeran; beraz, Gipuzkoako Foru Aldundiak azterketa bat egin du eta puntu horretako trafikoa antolatzeko biribilgunea bat egitea beharrezkoa eta egingarria dela ondorioztatu du. Biribilgunea egiteko, gutxi gorabeherako kostua 350.000 euro izango da eta Foru Aldundiak hartuko du bere gain, inbertsio-planen barruan, bere azpiegitura baita.

Bideei dagokienez aurreikusi den bigarren esku-hartzean bide bat zabalduko da Ihurre auzoko beheko biribilgunea eta Carrefour merkataritza-zentroa lotzeko. Bide hori egitea jarduketa estrategikoa da Olaberriko udalarentzat, Ihurreko kanpo-trafikoa ezabatuko baitu; 400.000 euroko kostua aurreikusi da eta Olaberriko udalak hartu beharko du bere gain, Arcelor Mittal enpresarekin egindako lankidetzaren hitzarmen baten esparruan. Une honetan, esparru hori lantzen ari da.

Komunikazioetako sistema orokorren sarean aurreikusi diren jarduketetatik hirugarrena landa-bide zati bat zabaltzea da, Herrigunearen eta sarbidearen artean, Altune ingurutik. Bide horren lehen fasea oinarritzen da Santa Lutzi sektorearen garapenean eta 90.000 euroko kostua izango duela aurreikusten da; udalak berak hartuko du bere gain, baliabide propioen bidez.

Bestalde, Ereku Funtzionalaren Lurraldearen Zatikoa Planean aurreikusitako tokiko irisgarritasun-sare nagusiak, hau da, Olaberriko ibarraren goiko aldetik igarotzen den Beasain eta Idiazabal arteko garraiobide ez-motorizatuentzako korridoreak 500.000 euroko kostua izango du eta inplikaturako administrazio guztien artean koordinatuta ordainduko dute: Udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak.

Azkenik, landa-integratioko bide-sarea osatu eta hobetuko da, proiektuan bildutako komunikazioetako sistema orokorraren barruan. Sare horretan sartzen diren bide gehientsuenak jada eginak daudenez, pista-zatiak zabaltzeko jarduketa txikiak egin beharko dira eta horien gutzizkoa 110.000 euro izango dela aurreikusi da.



Plan honetan proposatutako esku-hartzeak txikiak dira; bestalde, Arcelor Mittal enpresak lhurre auzoan eraiki gabe dituen lursailak lagatzeko konpromisoa hartu du, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren hainbat departamentuk lursail horiek gauzatzeko konpromisoa ere bai, azken urteotan Aldundiak izan dituen jarduketa-ildoak aldatu gabe. Faktore horiek guztiak aintzat hartuta, bide-sistema motorizatu eta ez-motorizatu orokorrerako proposatu diren esku-hartzeak gauzatzea bideragarria dela justifikatuta dago.

III.3.- Espazio libreen sistema orokorrak.

Antolatutako sistema orokor gehienak gauzatuta daude jada, batik bat, herriguneetan daudenak; gainerakoei dagokionez, gehienak LZPan aurreikusitako tokiko irisgarritasun-sare nagusiari atxikitako babesgunean daude eta udalaren ekimen publikoaren bidez gauzatuko direla aurreikusten da, aurrekontuak gauzatzean.

Proposatutako hirigintzako esku-hartzeek lurraldean eraldaketa txikiak eragiten dituzten jarduketekin loturik daudenez, esku-hartze horien norainokoa onargarritzat jotzen da eta, beraz, Plan Orokorraren denbora-eremuan behar bezala gauzatzeko ildoak finkatu beharko dira.

III.4.- Ekipamenduko sistema orokorrak.

Planean bi jarduketa nabarmentzen dira: herrigunean aurreikusitako ikastetxe berria egitea eta lhurreko igerilekuak hobetzea.

Ikastetxeari dagokionez, autonomia-erkidegoaren eskumeneko azpiegitura denez, Eusko Jaurlaritzari dagokio gastu hori ordaintzea, aurrekontu-erabilgarritasunaren arabera.

Bestalde, lhurreko igerilekuetan hobekuntza-jarduketak egin behar dira igerileku horiek Udalari laga ostean, eta martxan dagoen instalazio batean egin beharreko inbertsio puntualak direnez, udalaren ohiko aurrekontuetan sartuko dira.

Beraz, ekipamenduei dagokionez, udalaren inbertsioa tokiko horniduren garapenera bideratuko da, Planaren denbora-eremuan lortu nahi den oreka ahalbidetzea xede izanik. Udal-aurrekontuei esker, helburu horiei arian-arian ekin ahal izango zaie Administrazio publikoaren laguntzarekin, oro har, bakoitzaren eskumenak aintzat hartuta.



IV- JARDUKETA INTEGRATUAK GAUZATZEA

Plan Orokorrean 7 jarduketa integratu zehazten dira, askotariko norainokoak. Indarreko legeriari jarraiki, jarduketa horien bitartez dagozkien eremuetako hirigintza-arazoak konpondu behar dira, eta dagokien ingurunean nahiz udalerrian integratu ere egin behar dira, batik bat, azpiegiturei dagokienez.

Horretaz guztiaz gain, eraikuntza-obra egingo dira ekimen pribatuak eta publikoak bultzatuta.

Azterlan honetan, identifikatutako jarduketa bakoitzaren hirigintza-kostuen norainokoa gutxi gorabehera balioetsi dugu, Plan Orokorrean proposatutako edukiari jarraiki, eta honako balio hauek atera zaizkigu azterlan honetan aztertzeko, betiere jarduketa integratu horietan atxikitako eta bildutako sistema orokorrei buruz egin den ebaluazioa alde batera utzita:

- Belasoro Berri hirigintza-eremua: A.I.3.1	360.000 €.
- Etxeberripe hirigintza-eremua: A.I.3.2	320.000 €.
- Santa Lutzi hirigintza-eremua: A.I.5.1	400.000 €.
- Olaondo hirigintza-eremua: A.I.8.	90.000 €.
- Iturralde hirigintza-eremua: A.I.11.2	150.000 €.
- Herribaso hirigintza-eremua: A.I.26.1	4.600.000 €.
- Arcelor 1 hirigintza-eremua: A.I.25.1	1.200.000 €.

Kostu horiei gehitu behar zaizkie, kasuan kasu, kalte-ordainei, beste bizileku bat emateko prozesuei eta Plan Orokorra gauzatzeko egin beharreko eraisketei dagozkienak, hala badagokio.

Arrazoi hori dela-eta, Etxeberripeko jarduketa integratuaren goiko aldean egin behar den jarduketa, bereziki, aipatu nahi genuke; jarduketaren alderdi garrantzitsuena Elizegi etxea antolamendutik kanpoko elementutzat hartzeko adierazpena da. Izan ere, adierazpena egin ostean, etxe hori eraitsi egin behar da, puntu horretan dagoen plazarako sarbidearen lerrokadura aldatzeko eta toki horretan arkupedun aurrealdea egiteko. Jarduketa horren kostua

450.000 euro da eta Udalak berak egin beharko du aurreikuspena.

Santa Lutzi bizitegi-eremuari dagokionez, lehen ere esan dugunez, ondare bihur daitekeen etxebizitza libre bakoitzeko hirigintza-kargen kontzeptupean, kostu unitarioak 26.000 euro inguru edo txikiagoak dituzten ratioak sortzen dira eta arazorik gabe egin dakioke horri aurre.

Era berean, gutxi gorabeherako zenbateko horien ondorioz sortzen diren hirigintza-kostuak (jarduera ekonomikoetara bideratutakoak) erabat onargarriak dira antzeko ezaugarriak dituzten promozioetan, eta gure lurraldean oro har onartuta daude.

Beraz, hirigintza-karga horiek merkatuko prezioekin bateragarriak dira, bai eta, guztiok nahiko genukeen moduan, prezioak jaitsiko balira ere; horren ondorioz, lurzoruaren preziora egokituko lirarteke.

Nolanahi ere, hirigintza-jarduketako programak izapidetzen direnean, ekonomia- eta finantza-arloetako bideragarritasunari buruzko azterlan zehatzagoak egingo dira aurreikusitako jarduketa integratu bakoitzerako, aplikatu beharreko legeriari jarraiki, eta justifikatuta onartzeko modukoak diren karga berriak ere txertatu beharko dira.



V- LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEA

Planean ingurunea zaintzeko ahalegina egiten da; horretarako, inguruneke esku-hartzeak mugatu egiten dira eta, horrekin batera, ingurumena hobetzeko eta ingurumenari balioa emateko jarduketak proposatzen dira.

Era berean, Administrazioak nekazaritzan, abeltzaintzan, mendietan, uretan, ingurumenean eta abarren egindako inbertsio-jarduketei eutsi egingo zaie, bai eta ekipamendu eta hornidurei dagokienez ere: hala badagokio, atsedenekuen antolamendua, kultura-ondareari balioa ematea eta abar. Horretarako, kasu bakoitzean eskuduna den Administrazioak ekimenak gauzatzeko beharrezkoa den finantzaketa emango du, bakoitzaren aurrekontuaren arabera.

VI.- PLAN OROKORRAREN BIDERAGARRITASUNAREN SINTESIA.

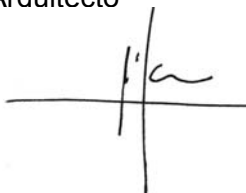
Behin-behineko ebaluazioari jarraiki, sistema orokorren kostua 2.360.000 euro da eta, aurreikuspenaren arabera, Udalari eta beste hainbat administrazioari egokituko zaie kostu hori finantzatzea, Arcelor-Mittal enpresarekin batera. Edonola ere, Olaberriko Udalari dagokion zatia 810.000 euro izango da.

Bestalde, jarduketa integratuen kasuan, gutxi gorabehera 7.120.000 euroko inbertsioa egin beharko da hirigintza-kargetan, jarduketak garatzeko, eraikuntzan egiten den inbertsioa alde batera utzita.

Aurreko zenbateko horiek batuta, guztizko zenbatekoa 9,5 milioi euro eskas ateratzen da; datozen zortzi urteotan egin beharko da inbertsio hori, baina zenbateko horri esanbidez ebaluatu ez diren esku-hartzeen kostua ere gehitu beharko zaio. Izan ere, lehen aipatu dugu esku-hartze horien finantzaketa.

Aurreko paragrafoan adierazi dugunez, ebaluazio horri esker, plangintzaren fase honetan Plan Orokorraren proposamenaren bideragarritasun orokorra justifika daiteke. Ikus daitekeenez, justifikazio hori ez da oinarritzen Udalaren inbertsio-gaitasunean, baizik eta Udalaren kudeaketako eta koordinazioko gaitasunean, ekimen pribatua bultzatzeko gaitasunean, eta, kasuan kasu, Administrazio eskudunaren inbertsioetako denboretara egokitzeko gaitasunean.

Donostia, 2016ko apirila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.Pedro Izaskun -
Arquitecto


Miguel A. Irazabalbeitia - Arquitecto


Aholkularitza Juridikoa

Idoia Arevalo

