

ZUMAIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA
IDAZTEKO LANA

REDACCIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA

JARDUKETA-PROGRAMA
PROGRAMA DE ACTUACIONES

EKONOMIA ETA FINANTZAKO AZTERKETA
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2024ko abendua
diciembre de 2024

H A P O P G O U



Zumalako Udala



ERDU - ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS

Arkitekto hirigilea	Paula Amuchastegui Moreno	Arquitecta urbanista
Arkitekto teknikoa	Luis Sola Jiménez	Arquitecto Técnico
Arkitekto hirigilea	Julen Arregui Aizpurua	Arquitecto urbanista
Arkitekto hirigilea	Iker Mugica Goitia	Arquitecto urbanista
Abokatu hirigilea eta geografoa	Jesús Luis Sola Jiménez	Abogado urbanista y Geógrafo
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria	Oscar Callejo	Ingeniero de caminos, canales y puertos

AURKIBIDEA:

A. JARDUKETEN PROGRAMA	5
A.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK.....	5
A.2. JARDUKETEN PROGRAMA.....	5
- JARDUKETA ISOLATUAK	5
- HIRI-LURZORUAN ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK	5
- ZUZKIDURA-JARDUKETAK	6
- JARDUKETA INTEGRATUAK	6
- PLAN BEREZIAK HIRI-LURZORUAN	7
- GARATZEN ARI DIREN PLANGINTZA-EREMUAK	7
- LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK	7
- SEKTORIZAZIO-PLANERA BIDALITAKO EREMUAK	7
- LURZORU URBANIZAEZINEAN ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK.....	7
- LURZORU URBANIZAEZINEKO ANTOLAMENDU PARTIKULARREKO EREMUAK	8
B. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA.....	9
B.1. SARRERA.....	9
- Testuinguru juridikoa.....	9
- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETAREN XEDEA	10
B.2. HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.....	11
B.2.1. TESTUINGURU JURIDIKOA ETA ERREFERENTZIAZKO DOKUMENTUAK	11
B.2.2. KALKULATZEKO PLANGINTZA.....	12
- LURZORUAREN ERABILERAK	13
- LURZORUAREN ERAGIN-BALIOAK (VRS)	14
- HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN PROPOSAMENA	20
B.3. HAPOREN JARDUKETEN EBALUAZIO EKONOMIKOA	22
B.3.1. PLANTEAMENDUA	22
- KALKULU-METODOA.....	22
- URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA.....	22
B.3.2. JARDUKETEN EBALUAZIOA.....	24
- JARDUKETEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO INFORMAZIOA	24
C. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA.....	75
C.1. SARRERA.....	75
C.1.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK	75
C.1.2. ZERBITZU-AZPIEGITURA BERRIAK ETA HORIEN FINANTZAKETA ZEHAZTEA.....	75
C.1.3. ADMINISTRAZIOARENTZAKO DIRU-SARREREN AURREIKUSPENA	75
- Toki-administrazioaren diru-sarrera motak.....	75
- Foru, autonomia eta estatuko administrazioaren diru-sarrerak.....	77
C.1.4. TOKI ADMINISTRAZIOARENTZAKO KOSTUEN AURREIKUSPENA.....	77
- Toki-administrazioarentzako kostuen aurreikuspena	77
- Kostuen aurreikuspena foru- eta autonomia-administrazioarentzat.....	78
- Kostuen aurreikuspena estatuko administrazioarentzat	78
C.1.5. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN ZENBATESPENA.....	78
C.1.6. JARDUERAREN ERAGINA.....	78

ÍNDICE:

A. PROGRAMA DE ACTUACIONES.....	5
A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO	5
A.2. PROGRAMA DE ACTUACIONES	5
- ACTUACIONES AISLADAS.....	5
- ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO URBANO	5
- ACTUACIONES DE DOTACIÓN	6
- ACTUACIONES INTEGRADAS	6
- PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO	7
- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN desarrollo	7
- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	7
- ÁMBITOS REMITIDOS A PLAN DE SECTORIZACIÓN	7
- ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE	7
- ÁMBITOS de ordenación particular EN SUELO NO URBANIZABLE.....	8
B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICOFINANCIERA.....	9
B.1. INTRODUCCIÓN.....	9
- Contextolegal	9
- Objeto del estudio de viabilidad económico financierA	10
B.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	11
B.2.1. MARCO REGULATORIO Y DOCUMENTOS DE REFERENCIA	11
B.2.2. PLANTEAMIENTO PARA SU CÁLCULO	12
- Usos del suelo	13
- Valores de repercusión de suelo (VRS)	14
<i>Método de trabajo</i>	14
<i>VRS de la VIVIENDA PROTEGIDA</i>	16
<i>VRS PARA LOS USOS Y TIPOLOGÍAS EN RÉGIMEN LIBRE</i>	19
- Propuesta de Coeficientes de Ponderación	20
<i>Criterios para su establecimiento</i>	20
B.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PGOU.....	22
B.3.1. PLANTEAMIENTO	22
- Método de cálculo	22
- Estimación de las cargas de urbanización.....	22
B.3.2. EVALUCIÓN DE ACTUACIONES.....	24
- Fichas viabilidad económica de las actuaciones	24
C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	75
C.1. INTRODUCCIÓN	75
C.1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO	75
C.1.2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS.	75
C.1.3. PREVISIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN.....	75
- Tipos de Ingresos de la Administración Local	75
- Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal.....	77
C.1.4. PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	77
- Previsión de costes para la Administración local	77
- Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica	78
- Previsión de costes para la Administración Estatal.....	78
C.1.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.	78
C.1.6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN.	78

A. JARDUKETEN PROGRAMA

A.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK

Dokumentu honen helburu nagusia da hiri-bilakaerarako eta lurzorua okupaziorako estrategia arautzen duten jarraibideak zehaztea, plan honetako proposamenak garatu eta gauzatzeari dagokionez.

Plan hau proiektatu eta programatzeko horizonte orokorraren esparrua, onetsi eta indarrean jarri ondorengo 8 urteetan zehar hedatzen da.

Proposamenen irizpide hauek hartu dira kontuan:

- lanean planteatutako proiektuak eta jarduerak interesgarriak.
- Plan Orokor hau onartzeko unean dagoeneko garatzen ari diren jarduerak.
- Plan Orokorrean planteatutako jarduerak.

A.2. JARDUKETEN PROGRAMA

Jarduketa programa hau ezarri da:

JARDUKETA ISOLATUAK

AA-R01 jarduketa isolatua. Artadi Auzoa, 928. Eraikitze epea: 1 urte, HAPOn indarralditik hasita.

AA-R02 jarduketa isolatua. Artadi Auzoa, 918. Eraikitze epea: 1 urte, HAPOn indarralditik hasita.

AA-R03 jarduketa isolatua. Artadi Auzoa, 919. Eraikitze epea: 1 urte, HAPOn indarralditik hasita.

AA-R04 jarduketa isolatua. Artadi Auzoa, 017. Eraikitze epea: 1 urte, HAPOn indarralditik hasita.

AA-R05 jarduketa isolatua. Artadi Auzoa, 909. Eraikitze epea: 1 urte, HAPOn indarralditik hasita.

AA-R06 jarduketa isolatua. Artadi Auzoa, 912. Eraikitze epea: 1 urte, HAPOn indarralditik hasita.

AA-R07 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 15. Eraikitze epea: urtebete, HAPOn indarrean jartzen denetik.

HIRI-LURZORUAN ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

AEDP-01 (Olozabal Idazkariaren kalea 001). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AEDP-02 ((Bidegorriaren luzatzea Axular Ibiltokia Hiribidetik). Jarduketa hasteko epea: 2 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

A. PROGRAMA DE ACTUACIONES

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO

El objetivo principal de este documento es el de determinar las pautas reguladoras de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en lo referente al desarrollo y a la ejecución de las propuestas de este Plan.

El marco del horizonte general de proyección y programación de este Plan, se extiende a lo largo de 8 años posteriores a su aprobación y entrada en vigor.

En su propuesta, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- Los proyectos y las actuaciones de interés planteados en el Plan.
- Las actuaciones ya en desarrollo en el momento de aprobarse este Plan General.
- Las actuaciones planteadas en el propio Plan General.

A.2. PROGRAMA DE ACTUACIONES

Se establece el siguiente programa de actuaciones:

ACTUACIONES AISLADAS

Actuación aislada AA-R01. Artadi Auzoa, 928. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R02. Artadi Auzoa, 918. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R03. Artadi Auzoa, 919. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R04. Artadi Auzoa, 017. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R05. Artadi Auzoa, 909. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R06. Artadi Auzoa, 912. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R07. Artadi auzoa, 15. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

AEDP-01 (Olozabal Idazkariaren kalea 001). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AEDP-02 (Prolongación de Bidegorri por Axular Ibiltokia Hiribidea). Plazos para el inicio de la actuación: 2 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

ZUZKIDURA-JARDUKETAK

AD-R01. Arritokieta, 014 (lurzatia 6094312). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R02. Eusebio Gurrutxaga, 10 (lurzatia 6094218). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R03. Olazabal, 9 (lurzatia 6094016) . Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R04. Harategi, 15 (lurzatia 6094039). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R05. Harategi, 19 (lurzatia 6094054). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R06. San Telmo, 905 (lurzatia 6094054). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del díasiguiente a la aprobacióndefinitiva de este Plan General.

AD-R07. San Telmo, 14 (lurzatia 6094008). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R08. San Telmo, 21 (lurzatia 6094029). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R09. San Telmo, 25 (lurzatia 6094053). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R10. Jadarre, 03 (lurzatia 6093082). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R11. Oikia, 36 (lurzatia6262068). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R12. Oikia, 34 BIS (lurzatia 6292036) . Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R13 Oikia, 34 (lurzatia 6292035). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R14 Oikia, 917 (lurzatia 6292051). Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

JARDUKETA INTEGRATUAK

AI-SUNC-R01 San Jose. Jarduketa hasteko epea: 4 urte Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R02 Arritokieta. Jarduketa hasteko epea: 4 urte Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R03 Erribera. Jarduketa hasteko epea: 4 urte Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R04 Estazioa A. Jarduketa hasteko epea: 8 urte

ACTUACIONES DE DOTACIÓN

AD-R01. Arritokieta, 014 (parcela 6094312). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R02. Eusebio Gurrutxaga, 10 (parcela 6094218). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R03. Olazabal, 9 (parcela 6094016). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R04. Harategi, 15 (parcela 6094039) . Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R05. Harategi, 19 (parcela 6094054). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R06. San Telmo, 905 (parcela 6094054). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R07. San Telmo, 14 (parcela 6094008). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R08. San Telmo, 21 (parcela 6094029). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R09. San Telmo, 25 (parcela 6094053). Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R10. Jadarre, 03 (parcela 6093082) . Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R11. Oikia, 36 (parcela 6292068) . Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R12. Oikia, 34 BIS (parcela 6292036) . Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R13 Oikia, 34 (parcela 6292035) . Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R14 Oikia, 917 (parcela 6292051) . Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

ACTUACIONES INTEGRADAS

AI-SUNC-R01 San Jose. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R02 Arritokieta. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R03 Erribera. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Programa de

Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R05 Estazioa B. Jarduketa hasteko epea: 8 urte
Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R06 Urola Enparantza-Guascor. Jarduketa hasteko
epea: 4 urte Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R07 Aita Mari. Jarduketa hasteko epea: 4 urte
Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

AI-SUNC-R08 Oikia. Jarduketa hasteko epea: 4 urte
Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzeko.

PLAN BEREZIAK HIRI-LURZORUAN

PE-R01 Errementerikoa Jarduketa hasteko epea: 8 urte
Plan Berezia izapidetzeko.

GARATZEN ARI DIREN PLANGINTZA-EREMUAK

32. artikulua.- APD-I01 Oikiako industrialdea. Ez da
programaziorik ezartzen.

33. artikulua.- APD-I02 Igartza. Ez da programaziorik
ezartzen.

34. artikulua.- APD-R01 Torreaga. Ez da programaziorik
ezartzen.

LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK

AI-SUS-R09 Puntanoeta. 8 urte Hirigintzako Jarduketa
Programa izapidetzeko.

AI-SUS-R10 Narrondo. 8 urte Hirigintzako Jarduketa
Programa izapidetzeko.

SEKTORIZAZIO-PLANERA BIDLITAKO EREMUAK

PS-M01 Narrondo. Garatzeko epea: 8 urte, Plan
Orokorren indarralditik hasita.

PS-I1 Bialdea I. Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorren
indarralditik hasita.

PS-I2 Bialdea II. Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorren
indarralditik hasita.

LURZORU URBANIZAEZINEAN ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

AEDP-03 Guascor-Santiago hondartza bidegorria.
Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorren indarralditik
hasita.

AEDP-04 Zumaia-Korta poligonoa bidegorria. Garatzeko
epea: 8 urte, Plan Orokorren indarralditik hasita.

AEDP-05 Korta poligonoko pasarela. Garatzeko epea: 8
urte, Plan Orokorren indarralditik hasita.

Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R04 Estazioa A. Plazos para el inicio de la
actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de
Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R05 Estazioa B. Plazos para el inicio de la
actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de
Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R06 Urola Enparantza-Guascor. Plazos para el
inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el
Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R07 Aita Mari. Plazos para el inicio de la
actuación: 4 años para presentar a trámite el Programa de
Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R08 Oikia. Plazos para el inicio de la actuación: 4
años para presentar a trámite el Programa de Actuación
Urbanizadora.

PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO

PE-R01 Errementerikoa Plazos para el inicio de la
actuación: 8 años para presentar a trámite el Plan
Especial.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

Artículo 32.- APD-I01 Oikiako industrialdea. No se
establece programación.

Artículo 33.- APD-I02 Igartza. No se establece
programación.

Artículo 34.- APD-R01 Torreaga. No se establece
programación.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

AI-SUS-R09 Puntanoeta. 8 años para presentar a trámite el
Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUS-R10 Narrondo. 8 años para presentar a trámite el
Programa de Actuación Urbanizadora.

ÁMBITOS REMITIDOS A PLAN DE SECTORIZACIÓN

PS-M01 Narrondo. Plazo para su desarrollo: 8 años a
computar desde la vigencia del Plan General.

PS-I1 Bialdea I. Plazo para su desarrollo: 8 años a
computar desde la vigencia del Plan General.

PS-I2 Bialdea II. Plazo para su desarrollo: 8 años a
computar desde la vigencia del Plan General.

ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago. Plazo para su
desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan
General.

AEDP-04 Bidegorri Zumaia-Polígono Korta. Plazo para su
desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan
General.

AEDP-05 Pasarela Polígono Korta. Korta Plazo para su

AEDP-06 Bidegorriaren trazadura egokitzea. Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorraren indarralditik hasita.

AEDP-07 Zumaia-Zestoa bidegorria. Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorraren indarralditik hasita.

AEDP-08 Talaia bidea 1. Garatzeko epea: 4 urte, Plan Orokorraren indarralditik hasita.

AEDP-08 Oikia-Industriagunea bidegorria. Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorraren indarralditik hasita.

AEDP-10 Piscina natural.. Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorraren indarralditik hasita.

desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-06 Adecuación trazado de Bidegorri. Plazo para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-07 Bidegorri Zumaia-Zestoa. Plazo para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-08 Talaibidea 1. Plazo para su desarrollo: 4 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-09 Bidegorri Oikia-Zona Industrial. Plazo para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-10 Piscina natural. Plazo para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

LURZORU URBANIZAEZINEKO ANTOLAMENDU PARTIKULARREKO EREMUAK

AOP-02. 13015 lurzatia, Ekiola. Ez da programaziorik ezartzen.

AOP-03. 07001b lurzatia, Santiago Etxea. Ez da programaziorik ezartzen.

AOP-04. Museo Zuloaga. 4 urte.

AOP-05. Santa Lucia. 4 urte.

AOP-06. Basusta. Ez da programaziorik ezartzen.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PARTICULAR EN SUELO NO URBANIZABLE

AOP-02. Parcela 13015 Ekiola. No se establece programación.

AOP-03. Parcela 07001b Santiago Etxea. No se establece programación.

AOP-04. Museo Zuloaga. 4 años.

AOP-05. Santa Lucia. 4 años.

AOP-06. Basusta. No se establece programación.

B. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

B.1. SARRERA

TESTUINGURU JURIDIKOA

HiriAntolamenduko Plan Orokorrarekin batera azterlan ekonomiko-finantzario bat egiteko baldintza Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikuluan arautzen da.

62. artikulua.– Agiriak.

Plan orokorren edukia agiri hauetan formalizatuko da gutxienez:

- a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.
- b) Ingurumen-kalteari buruzko aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik arazoitu beharko da hautatutako antolamendua, etalurzoruk planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan.
- c) Informazio-planoak.
- d) Egiturazko antolamenduaren planoak.
- e) Antolamendu xehatuaren planoak.
- f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

Era berean, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.e) artikulua dago. Bertan, hirigintza-antolamenduko planen dokumentazioa definitzen da.

31. artikulua.– *Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa.*

1.– *Ingurumena Babesteari buruzko 3/1998 Legea aplikatzearen bidez ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari (IEBE) lotuta egon behar duten hirigintza-plan guztiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eskatutako gainerako berriazko dokumentazioa aparte utzi gabe, gutxienez honako dokumentazio hau bildu beharko dute hirigintza-antolamenduko plan jakin batzuetarako:*

.....

- e) *Hirigintza-jardunaren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana.*

Era berean, 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30eko, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, hiri-ingurunekeo jardueren bideragarritasun ekonomiko egiaztatzen duen memoria egiteko beharra arautzen du.

22. artikulua. *Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketan*

B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

B.1. INTRODUCCIÓN

CONTEXTO LEGAL

La condición de acompañar al Plan General de Ordenación Urbana de un estudio económico-financiero viene regulada en el artículo 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 62. Documentación.

El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:

- a) *Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.*
- b) *Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.*
- c) *Planos de información.*
- d) *Planos de ordenación estructural.*
- e) *Planos de ordenación pormenorizada.*
- f) *Estudio de viabilidad económico-financiera.*

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 31.e) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 donde se define la documentación integrante de los planes de ordenación urbanística.

Artículo 31. Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.

1. *Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:*

.....

- e) *Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.*

También, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana regula la necesidad de elaborar una memoria que acredite la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y

bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.

.....

5.Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza-eraldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeko bideragarritasun ekonomikoa (errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege-eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da. Memoria horretan, gutxienez, honako elementu hauek aurkeztu behar dira:

.....

Ondorioz, azterlan hau Plan Orokorra formalki osatzen duten dokumentuetako bat da eta, nolahi ere, Plan Orokorraren berezko dokumentu gisa aurkeztu behar da.

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETAREN XEDEA

Legeriak ez du azterlan horren edukia garatu, baizik eta honako hau adierazi behar du: “bideragarritasun ekonomikoa ziurtatu beharko du, errentagarritasunari dagokionez, kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugetara egokitzeko, bai eta haren ondoriozko etekinen eta kargen arteko oreka egokia ere, haren jarduketa-eremuan sartutako jabeentzat”. Hau da, beste eduki batzuk gorabehera, ekonomia- eta finantza-azterketak frogatu beharko du jarduketen errentagarritasun ekonomikoa, lurzorua jabetzaren ikuspegitik.

Testuinguru horretan, egokia da haren xedea eta edukia mugatzea, hirigintzako legeriak agintzen duen izaera ekonomikoko beste agiriarekin kontraesanean. Beraz, jasangarritasun ekonomikokoaren memoria ere plan orokorraren parte izan behar duen dokumentua da.

Edukiari dagokionez, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onetsi zuen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua honako hau dio:

22.artikula. Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketen bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.

.....

4.Hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia- jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

Era berean, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikuluko 1.f) puntuak hau dio:

31. artikulua.– Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa.

Ingurumena Babesteari buruzko 3/1998 Legeaplikatzearen bidez ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari (IEBE) lotuta egon

económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

.....

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

.....

En consecuencia, este estudio es una de los documentos formalmente constitutivos del Plan General y en todo caso, debe acompañarlo como documento propio de este.

OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

La legislación no ha desarrollado el contenido del citado estudio más allá de indicar que este deberá “asegurar la viabilidad económica en términos de rentabilidad de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”. Es decir, con independencia de otros contenidos, el estudio económico financiero deberá acreditar la rentabilidad económica de las actuaciones desde el punto de vista de la propiedad del suelo.

En este contexto, resulta adecuado delimitar su objeto y contenido a partir de su contraposición con el otro documento de carácter económico que la legislación urbanística mandata. Así, la Memoria de sostenibilidad económica también es un documento que debe formar parte del Plan General.

Sobre su contenido, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 22.4 lo siguiente:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

.....

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En parecidos términos se expresa el punto 1.f) del artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, que establece lo siguiente:

Artículo 31. Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.

behar duten hirigintza-plan guztiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eskatutako gainerako berariazko dokumentazioa aparte utzi gabe, gutxienez honako dokumentazio hau bildu beharko dute hirigintza-antolamenduko plan jakin batzuetarako:

.....

f) Iraunkortasun ekonomikoaren memoria; bertan, hirigintza-jardunak beharrezkoak diren azpiegiturenezarpenak eta mantentzeak, edo emaitzazko zerbitzuakabian jartzeak eta emateak eraginpean hartutako ogasun publikoetan duen eragina haztatuko da bereziki, baita hirigintza-jardun horrek urbanizazioaren xededen lurzoruak kendu ondoren produktio-erabileretarazuzendutako lurzoruaren azaleran eta egokitzean dueneragina ere.

Bi agindu horiek irakurrita, ondoriozta daiteke Plan Orokorrek sortzen dituen diru-sarrera eta gastuekin zerikusia duen eta tokiko ogasunean edo beste administrazio batzuetan eragina duen oro, arauaren interpretazio zabalduan, iraunkortasun ekonomikoaren azterlanaren berezko edukia dela.

Horrekin bat, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana Plan Orokorrek proposatutako jarduketaren errentagarritasunaren ebaluazioan oinarrituko da (lurzoruaren jabearen ikuspuntutik). Baldintzahorierarikigarritasunaren esleipenak etagehikuntzak eragindakohirigintza-berdinbanaketanoinarrizendekudeaketa-planteamendudutenjarduketetanoinarrizenda.

Ondorioz, zuzkidura-jarduketa eta jarduketa integratuen bidez egiten direnak ebaluatzen dira. Jarduketa isolatuak ez dira ebaluatzen, esku-hartze horien izaera eraikitzailea baita. Zuzkidura publikoak egiteko jarduketak ere ez dira ebaluatuko, Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoriaren edukian sartzen baitira, ekimen publikoko zuzkidura-jarduketak garatzean.

B.2. HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

Haztapan-koefizienteak Plan Orokorrek programatutako erabileren arteko distantziakidetasun ekonomikoaren parametroak dira, eta horien balio ekonomikoa adierazten dute. Horregatik, funtsezko elementuak dira antolamendu xehatua ezartzean, jarduketaren oreka ekonomikoan eta plangintza ezarri eta gauzatzeko eragindako hirigintzako gainbalioen balorazioan.

B.2.1. TESTUINGURU JURIDIKOA ETA ERREFERENTZIAZKO DOKUMENTUAK

Plan Orokorren haztapan-koefizienteen zenbatespena ondorengo dokumentu hauek definitutako arau- eta lan-

Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

.....

f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

De la lectura de ambos preceptos se deduce que todo aquello que tiene que ver con los ingresos y gastos que genere el Plan General y tenga repercusión en la hacienda local u otras administraciones, en una interpretación ampliada del precepto, es contenido propio del estudio de sostenibilidad económica.

De acuerdo con ello, el estudio de viabilidad económico financiera se centrará pues en la evaluación de la rentabilidad de las actuaciones propuestas por el Plan General desde el punto de vista del propietario del suelo. Esta condición se centra en aquellas actuaciones cuyo planteamiento de gestión se basa en la equidistribución urbanística propiciada por la asignación e incremento de edificabilidad.

En consecuencia, son evaluadas las actuaciones de dotación y aquellas que se desarrollan mediante actuaciones integradas. Las actuaciones aisladas no son evaluadas dado que la naturaleza de estas intervenciones es básicamente edificatoria. Tampoco se evaluarán las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas por entenderse comprendidas en el contenido propio de la Memoria de Sostenibilidad Económica al desarrollar actuaciones dotacionales de iniciativa pública.

B.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Los coeficientes de ponderación son los parámetros de equidistancia económica entre los diferentes usos programados por el Plan General y expresan el valor económico de estos. Por ello, son elementos de importancia capital en el establecimiento de la ordenación pormenorizada, en el equilibrio económico de las actuaciones y en la valoración de las plusvalías urbanísticas producidas por el establecimiento y ejecución del planeamiento.

B.2.1. MARCO REGULATORIO Y DOCUMENTOS DE REFERENCIA

La estimación de los coeficientes de ponderación del Plan General se redacta en el marco regulatorio y de trabajo

esparruan idazten da:

- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- 2/2006 LEGEA, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- AGINDUA, 2022ko ekainaren 30ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa.
- 39/2008 DEKRETUA, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurrii buruzkoa.
- 128/2019 DEKRETUA, uztailaren 30ekoa, zeinaren bidez behin betiko onesten baitira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.

Udalerrriaren balorazio txostena, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gobernu Kontseiluak 2016ko irailaren 30ean onartua (G.A.O. 2016/09/22) eta Foru Aldundiko Gobernu Kontseiluak 2017ko abuztuaren 29an hartutako erabakiaren bidez aldatua (G.A.O. 2017-09-22).

B.2.2. KALKULATZEKO PLANGINTZA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko Legea, bere artikuluan. 56.f) honako hau zehazten du: *erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.*

Haztapan-koefizienteak erabiltzeak hirigintza-plangintzaren erabileren eta eraikigarritasunen antolamenduak jarduera sistematikoei dagokienez sortzen dituen eskubideak eta betebeharrak banatzeko sistema ekitatiboa ezarri nahi du.

Horiei eta horiek kalkulatzeko prozedurari buruz, 2/2006 Legearen 35.4 artikulua honako hau ezartzen du:

“lurzorurbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremukoerabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztate- edohomogeneizazio-koefizienteak”.

HAPON aplikatu beharreko haztapan-koefizienteak ezartzeko, bi alderdi zehaztu behar dira alde aurretik:

- Haztapan-koefiziente bat lotuko zaien erreferentziatzeko erabileren edo erabileren zerrenda.
- Erabilera edo erabilera multzo bakoitzeko lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren zenbatespena.

definito por los siguientes documentos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- ORDEN de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Ponencia de valoración del Municipio aprobado en consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 30 de septiembre de 2016 (B.O.G. 22-09-2016) y modificada por acuerdo del consejo de Gobierno de la Diputación Foral de 29 de agosto de 2017 (B.O.G. 22-09-2017).

B.2.2. PLANTEAMIENTO PARA SU CÁLCULO

La Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco de 2006, en su art. 56.f) determina que en la *“ordenación urbanística pormenorizada”* deben establecerse *“coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado”* y que *“podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución en su caso”*.

El uso de coeficientes de ponderación pretende establecer un sistema equitativo de distribución de los derechos y obligaciones que genera la ordenación de usos y edificabilidades por el planeamiento urbanístico en relación a las actuaciones sistemáticas.

Sobre ellos y su procedimiento de cálculo, el artículo 35.4 de la Ley 2/2006 establece lo siguiente:

“los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito”.

Para establecer los coeficientes de ponderación a aplicar en el PGOU, se hace necesaria la concreción previa de dos aspectos:

- La relación de usos o grupo de usos de referencia a los que se vinculará un coeficiente de ponderación.
- La estimación del valor de repercusión de suelo urbanizado de cada uso o grupo de usos definidos.

LURZORUAREN ERABILERAK

Haztapen-koefizienteak zenbatesteko erreferente gisa ezarri beharreko erabilerak zuzenean lotuta daude hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarriarako proposatzen den hirigintza-antolamenduarekin.

Bestalde, koefizienteen izaera ekonomikoa eta ekitatezko banaketa helburua kontuan hartuta, hasiera batean, irabazi-asmoko erabilerei bakarrik eragingo lieke, eta protokolo honetatik kanpo geratuko lirake izaera horretako erabilera publikoak eta zuzkidurak. Hala ere, hirigintza-planetan babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke nahitaezko lurzoru-erreserba sartu zenetik (aplikatu beharreko legediaren arabera), interes publikoak gaintitu egiten du irabazi asmorik gabeko lurzoruak lortzea, eta interes hori zehaztu egiten da, halaber, irabazizko erabilerak ezartzeko eta interes orokorraren zerbitzurako lurzoru jakin batzuk lortzeko. Ondorioz, haztapen-koefizienteak kalkulatzeko titulartasun eta izaera publikoko erabilerei ere eragingo die.

Plan Orokorraren erabilera orokorren koadroari jarraiki, erabilera multzo hauek bereiztea proposatzen da:

- Bizitegi-erabilera.
- Jarduera ekonomikoaren erabilera.
- Zuzkidura-erabilerak

Bestalde, erabilera orokor bakoitzean dauden tipologia-modalitateak antolamendu xehakatuak garatzen dituzenez, antolamendu xehakatu hartzen da oinarri gisa, haztapen-koefizientei lotuko zaizkien erreferentzia-erabilerak zehazteko, eta biltzen dituzten erabilera eta tipologia multzoa definitzen du.

Azkenik, haztapen-koefizienteen zenbatespenean kontuan hartzen da hegalkinetan eta zorupean ere.

Aurrekoarekin bat, erabilera-banaketa hau eta erabilera-/tipologia-modalitateen multzoak proposatzen dira, horietako bakoitzean multzokatuta, haztapen-koefizienteak zenbatesteko.

USOS DEL SUELO

Los usos a establecer como referente para la estimación de coeficientes de ponderación están directamente relacionados con la ordenación urbanística que se propone para el suelo urbano y urbanizable.

Por otro lado, dado el carácter económico y la finalidad equidistributiva de los coeficientes, en principio afectaría solo a los usos lucrativos, quedando fuera de este protocolo, los usos públicos y dotacionales de esta naturaleza. No obstante, desde la introducción en los planes urbanísticos de una reserva obligatoria de suelo para la construcción de viviendas de protección pública por la legislación aplicable, el interés público excede de la exclusiva obtención de los suelos de uso no lucrativo, concretándose también dicho interés en la obtención de determinados suelos para la implantación de usos de carácter también lucrativo y al servicio del interés general. En consecuencia, el cálculo de coeficientes de ponderación también afectará a usos de titularidad y naturaleza pública.

Atendiendo al cuadro de usos globales del Plan General, se propone diferenciar los siguientes grupos de usos:

- Usos residenciales.
- Usos de actividad económica.
- Usos dotacionales.

Por otro lado, dado que las diferentes modalidades tipológicas existentes en cada uso global son desarrolladas por la ordenación pormenorizada, se adopta ésta como base para determinar los usos de referencia que se vincularán a coeficientes de ponderación, definiendo el conjunto de usos y tipologías que agrupan.

Finalmente, en la estimación de los coeficientes de ponderación se tiene en cuenta también la circunstancia de ordenarlos en vuelo y en subsuelo.

De acuerdo con lo anterior, se propone la siguiente distribución de usos y grupos de modalidades de usos/tipologías agrupadas en cada uno de ellos a los efectos de la estimación de coeficientes de ponderación.

ERABILERA OROKORRAK USOS GLOBALES	Sestra gaineko ERABILERAK (SR) USOS sobre rasante (SR)	Sestra azpiko ERABILERAK (BR) USOS bajasante (BR)	ERABILERA MOTAK / MULTZOKATUTAKO TIPOLOGIAK MODALIDADES DE USOS/TIPOLOGÍAS AGRUPADAS
Bizitegia Residencial	Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (BOE). Vivienda colectiva de protección social de régimen general (VPS).	Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza kolektiboaren garajea eta eranskinak. Garaje y anexos a la vivienda colectiva de protección social en régimen general.	VPS motako babes publikoko etxebizitzaren modalitatea, Euskadin etxebizitzari buruz indarrean dagoen legerian zehaztutakoa. Modalidad de vivienda de protección pública tipo VPS definida en la legislación vigente sobre vivienda en Euskadi.
	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa Zumaian (VPT). Vivienda colectiva de protección tasada en Zumaia (VPT).	Zumaia erregimen tasatuko babes sozialeko etxebizitza kolektiboaren garajea eta eranskinak. Garaje y anexos a la vivienda colectiva de protección social en régimen tasado en Zumaia.	VT motako babes publikoko etxebizitzaren modalitatea, Euskadin etxebizitzari buruz indarrean dagoen legerian zehaztutakoa. Modalidad de vivienda de protección pública tipo VT definida en la legislación vigente sobre vivienda en Euskadi.
	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa Narrondon (VPT). Vivienda colectiva de protección tasada en Narrondo	Narrondoko erregimen tasatuko babes sozialeko etxebizitza kolektiboaren garajea eta eranskinak. Garaje y anexos a la vivienda colectiva de protección social en régimen tasado en Narrondo.	VT motako babes publikoko etxebizitzaren modalitatea, Euskadin etxebizitzari buruz indarrean dagoen legerian zehaztutakoa. Modalidad de vivienda de protección

ERABILERA OROKORRAK USOS GLOBALES	Sestra gaineko ERABILERAK (SR) USOS sobre rasante (SR)	Sestra azpiko ERABILERAK (BR) USOS bajasante (BR)	ERABILERA MOTAK / MULTZOKATUTAKO TIPOLOGIAK MODALIDADES DE USOS/TIPOLOGÍAS AGRUPADAS
	(VPT).		pública tipo VT definida en la legislación vigente sobre vivienda en Euskadi.
	Araubide libreko etxebizitza kolektiboa (VL) Zumaia. Vivienda colectiva en régimen libre (VL) Zumaia.	Erregimen libreko etxebizitza kolektiboarengarajeak eta eranskinak Zumaian. Garaje y anexos a la vivienda colectiva en régimen libre en Zumaia.	Etxadi itxi edo irekiko mehelinek arteko eraikinak. Ilara blokeatzen duten eraikinak. Bloke salbuetsiak dituzten eraikinak. Edificios entremedianeras en manzana cerrada o abierta. Edificios de bloques en hilera Edificios de bloques exentos.
	Araubide libreko etxebizitza kolektiboa (VLNA) Narrondo. Vivienda colectiva en régimen libre en Narrondo (VLNA).	Erregimen libreko etxebizitza kolektiboarengarajeak eta eranskinak Narrondon. Garaje y anexos a la vivienda colectiva en régimen libre en Narrondo.	Mehelinek arteko eraikinak, etxadi itxian edo irekian. Ilaran dauden bloke-eraikinak. Bloke salbuetsiak dituzten eraikinak. Edificios entre medianeras en manzana cerrada o abierta. Edificios de bloques en hilera Edificios de bloques exentos.
	Araubide libreko etxebizitza herrigunean. Vivienda en régimen libre en ámbito del casco urbano.	Garajea eta erregimen libreko etxebizitza kolektiboaren eranskinak herrigunean. Garaje y anexos a la vivienda colectiva en régimen libre en ámbito del casco urbano.	Hiriguneko eremuak mehelinek arteko eraikinak. Edificios entre medianeras del ámbito del casco urbano.
	Familia bakarrek etxebizitza isolatua, erregimen librean. Vivienda unifamiliar aislada en régimen libre.	Oikiako familia bakarrek etxebizitza isolatua eranskinarengarajeak eta eranskinak. Garaje y anexo a la vivienda unifamiliar aislada en Oikia.	Etxebizitza bakarrek eraikuntza, BS+1+A baino garaia ez dena. Edificación de una sola vivienda de altura no superior a PB+1+A.
Jarduera ekonomiko erabilerak Usos de actividad económica	Bizitegi-eraikineko jarduera ekonomikoaren lokalak Oinarrizko Hezkuntzan. Local actividad económica en PB de edificio residencial.		Jarduera ekonomikoaren bizitegi-eraikinetako lokalak (edozein solairutan). Locales en edificios residenciales destinados a usos de actividad económica (en cualquier planta).
	Jarduera ekonomiko mistoa Actividad económica mixta	Jarduera ekonomiko mistoaren eranskinak. Anexo actividad económica mixta.	Hirugarren sektoreko lokalak jarduera ekonomikoaren eremuetan. Hirugarren sektoreko lokalak eraikin salbuetsietan. Locales terciarios en ámbitos de actividad económica. Locales terciarios en edificios exentos.
Zuzkidura-erabilerak Usos dotacionales	Ekipamendu pribatua Equipamiento privado	Lokalak eta instalakuntzak. Locales e instalaciones.	Lokalak bizitegi-eraikinetan. Lokalak eraikin xentuetan. Jarduera ekonomikoaren eta zuzkidura-jardueraren eraikinetako lokalak. Locales en edificios residenciales. Locales en edificios exentos. Locales en edificios de actividad económica y dotacionales.

LURZORUAREN ERAGIN-BALIOAK (VRS)

Lan-metodoa

Lurzoruaren eragin-balioak zenbatesteko, oro har, 1492/2011 Errege Dekretuaren 22. artikuluan ezarritako hondar-metodoaren arabera baloratuko dira. Honela laburbiltzen da metodo hori:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Non:

VRS = lurzoruaren eragin-balioa, eurotan, erabileraren metro karratu eraikigarri bakoitzeko.

V_v = Eraikuntzako metro karratuaren salmentako balioa, higiezin-produktu bukatuaren erabileraren kontuan hartuta.

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

Método de trabajo

Para la estimación de los valores de repercusión de suelo, con carácter general, se valorarán según el método residual establecido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 y que se resume en la siguiente fórmula:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado.

Este valor será deducido del estudio de mercado realizado al

Balio hori ondore horretarako egindako merkatu azterlanetik kenduko da, lekuko kopuru esanguratsu bat aurkitzea ahalbidetuko duena.

K = gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, bai eta eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezin-sustapeneko jardueraren enpresa-onura arrunta ere.

Oro har, Errege Dekretuan adierazitako 1,40 koefizientea aplikatuko da.

V_c = Eraikuntzaren balioa, eurotan, erabileraren metro karratu eraikigarri bakoitzeko. Honako hauen batura izango da: obra gauzatzeko kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-onura, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektuengatiko eta obren zuzendaritzagatiko ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze beharrezkoak diren bestelako gastuak.

Hala ere, tipologia, araubide eta baldintza desberdinak batera gertatzen badira, beste irizpide alternatibo batzuk hartu beharko dira kontuan lurzorua eragin-balioa zehazteko. Hori gertatzen da, adibidez, babes publikoko etxebizitzetan, haien gehieneko salmenta eta alokairu prezioak legeak arautzen baititu.

Gerta daiteke, halaber, higiezin merkatua ez dela gai lekuko-kopuru esanguratsua emateko, salmenta-balio objektibo bat baliozkotzeko. Arazo horrek eta sor daitezkeen beste batzuek, lehen aipatutako hondar-metodoaren bidez lurzorua eragin-balioak zenbatestea baldintzatzen badute, komeni da haztapen-koefizienteak kalkulatzeko metodologian lehenetsun-irizpideak ezartzea. Horren arabera, honako hauek proposatzen dira:

- 1. irizpidea. Oro har, hondar-metodoa erabiltzen da lehenik erabili beharreko prozedura gisa, betiere merkatuaren azterketak arrazoizko baldintzetan erabili ahal izateko behar diren parametroak ematen baditu.
- 2. irizpidea. Aurrekoa gorabehera, salmentako baloreak edo oihartzun balioa kalkulatzeko bidea ematen duen beste parametro bat legez ezarrita dagoenean, horiek hartuko dira erreferentzia balio gisa.
- 3. irizpidea. Aurreko bi irizpideetako bat ere ez badago, Udalaren Balorazio Txostenean aurreikusitako lurzorua eragin-balioak hartuko dira erreferentzetan, betiere erabileren banaketak horretarako aukera ematen badu.
- 4. irizpidea. Aurreko irizpideetako bat bera ere aplikatzerik ez dagoenean, aintzat hartutako erabileraren arabera baldintza tipo batzuk ezarri eta justifikatuko dira, eta lan-parametro gisa hartzen den gehieneko prezio bat ezarriko da, zeinaren gainetik HAPOk ez baitu bideragarri irizten erabilera hori sustatu eta gauzatzeko.

Azkenik, azterlan horretan Zumaia eta Narrondoko hiriguneen artean tipologia jakin batzuetarako alde nabarmenak ikusi direnez, eragin-balioak eta koefizienteak desberdinak direla esan behar da.

efecto que permita la localización de un número significativo de testigos.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Con carácter general se aplicará el coeficiente 1,40 indicado en el Real Decreto.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

No obstante, lo anterior, la concurrencia de diferentes tipologías, regímenes y circunstancias conlleva la eventual consideración de otros criterios alternativos para determinar el valor de repercusión de suelo. Es el caso por ejemplo de la vivienda de protección pública cuyos precios máximos de venta y alquiler están regulados por Ley.

También puede suceder la circunstancia de que el mercado inmobiliario no es capaz de aportar un número significativo de testigos para validar un valor de venta objetivo. Esta cuestión y otras que puedan surgir y que condicionen la estimación de los valores repercusión de suelo a través del método residual antes comentado, aconsejan establecer criterios de prelación en la metodología de cálculo de los coeficientes de ponderación. De acuerdo con ello, se proponen los siguientes:

- Criterio 1. Con carácter general, se adopta el método residual como procedimiento primero a utilizar siempre y cuando el estudio de mercado proporcione los parámetros suficientes para poder utilizarlo en condiciones razonables.
- Criterio 2. No obstante lo anterior, cuando los valores en venta u otro parámetro que permita el cálculo del valor de repercusión esté legislado, se adoptaran estos como valores de referencia.
- Criterio 3. En el caso de que no concurren ninguno de los dos criterios anteriores, se adoptaran como referentes los valores de repercusión de suelo estimados en la Ponencia de Valoración del Municipio, siempre y cuando la desagregación de usos lo permita.
- Criterio 4. Cuando no sea posible aplicar ninguno de los criterios anteriores, se establecerán y justificarán unas condiciones tipo en función del uso considerado, estableciendo un precio máximo que se adopta como parámetro de trabajo por encima del cual, el PGOU no considera viable la promoción y ejecución del mencionado uso.

Finalmente comentar que al haber apreciado en el estudio realizado diferencias significativas entre el núcleo urbano de Zumaia y Narrondo, para determinadas tipologías concretas, se estiman valores de repercusión y coeficientes diferentes.

BABESEKO ETXEBIZITZAREN VRS

Babes Publikoko Etxebizitza (lehen Babes Ofizialeko Etxebizitza deritzona – BOE), etxebizitza horien esleipendunaren ohiko bizileku iraunkorrerako erabiltzen dena da. Etxebizitza mota hauek bi motatakoak izan daitezke:

- Babes Sozialeko Etxebizitza (VPS).
- Erregimen autonomikoko Etxebizitza Tasatua (VT).

3/2015 Legearen 21.3 artikulua araber, udal-etxebizitza tasatuen sustapenek gizarte-babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berak izango dituzte. Hori dela eta, lan honen ondorioetarako, etxebizitza tasatua aipatzen denean, erregimen autonomikoaren modalitatea aipatzen da, eta udal-etxebizitzak gizarte-babeseko etxebizitzarekin parekatzen dira.

Euskadin babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmenta-balioak araututadaude.

Salmenta-balioa (Vv) kalkulatzeko, jabetza osoko modalitatean eraikitako babeseko etxebizitzaren sustapenen irizpidea hartzen da kontuan.

VPSren kasuan, dagokion aginduan udalerrri osorako ezarritako gehieneko prezio-balioak onartzen dira. Hauek dira:

- Babeseko etxebizitza VPS mota: 1.808,53 €/m²u
- Babeseko etxebizitzaren eranskinak VPS mota: 723,41 €/m²u.

VTren kasuan, eremuka bereizten da.

Zumaiako herrigunea. Dagokion aginduan ezarritako gehieneko prezioak onartzen dira. Hauek dira:

- Babeseko etxebizitza VT mota: 2.634,03 €/m²u
- Babeseko etxebizitzaren eranskinak VT mota: 737,53 €/m²u.

Narrondokogunea. Merkatu-irizpideen araber, gehieneko prezioak % 23 murriztuko dira, eta honako neurri hauek hartuko dira:

- Babeseko etxebizitza VT mota: 2.028,20 €/m²u
- Babeseko etxebizitzaren eranskinak VT mota: 567,90 €/m²u.

VPS etxebizitzarako batez besteko tamaina 102 m²s-koa da. Atxikitako eranskinen tamaina 39 m²s-koa da (garajea eta trastelekua).

VT etxebizitzaren kasuan, eremu guztietan, 108 m²s-kotamaina hartzen da eta eranskinetako kasuan 39 m²s-koa (garajea eta trastelekua).

Bestalde, legeria aplikagarriak etxebizitza babestuaren prezioa kalkulatzeko sistema ezartzen du, haren tamainaren araber, metro karratu erabilgarriko tarteen araber, honako honen araber:

- Etxebizitzaren lehen 45 metro karratu erabilgarriak. Oinarrizko prezioa bider 1,15.
- 45 metro karratu erabilgarritik 60 metro karraturaino. Oinarrizko prezioa bider 1,10.
- Etxebizitzako 60 metro karratu erabilgarritik 75 metro karraturaino. Oinarrizko prezioa bider 1.

VRS de la VIVIENDA PROTEGIDA

La Vivienda de Protección Pública (antes denominada Vivienda de Protección Oficial – VPO), es aquella que se destina a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de las mismas. Este tipo de viviendas pueden ser de dos tipos:

- Vivienda de Protección Social (VPS).
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VT).

De acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 3/2015, las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social. Es por ello que, a los efectos de este trabajo, cuando se enuncie la vivienda tasada, se hace referencia a la modalidad de régimen autonómico, asimilando las municipales a la vivienda de protección social.

En Euskadi están regulados los valores máximos de venta de la vivienda de protección pública.

Para la estimación del valor de venta (Vv), se adopta el criterio de promociones de vivienda de protección edificada en la modalidad de propiedad plena.

Para el caso de la VPS, se adoptan los valores máximos de precio establecidos por la Orden correspondiente para todo el Municipio. Son los siguientes:

- Vivienda protegida tipo VPS: 1.808,53 €/m²u
- Anexos a la vivienda protegida tipo VPS: 723,41 €/m²u.

Para el caso de la VT, se diferencia por ámbitos.

Núcleo urbano de Zumaia. Se adoptan los precios máximos establecidos por la orden correspondiente. Son los siguientes:

- Vivienda protegida tipo VT: 2.634,03 €/m²u
- Anexos a la vivienda protegida tipo VT: 737,53 €/m²u.

Núcleo urbano de Narrondo. Por criterios de mercado, se minoran los precios máximos un 23% adoptándose los siguientes:

- Vivienda protegida tipo VT: 2.028,20 €/m²u
- Anexos a la vivienda protegida tipo VT: 567,90 €/m²u.

El tamaño medio considerado para la vivienda VPS es de 102 m²t. Para los anejos vinculados se considera el tamaño 39 m²t (garaje y trastero).

Para el caso de la vivienda VT en todos los ámbitos se adopta el tamaño de 108 m²t y 39 m²t para los anejos (garaje y trastero).

Por otro lado, la legislación aplicable establece el sistema de cálculo del precio de la vivienda protegida en función de su tamaño por tramos de metros cuadrados útiles de acuerdo con lo siguiente:

- Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,15.
- A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,10.
- A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1.
- A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la

- Etxebizitzaren 75 metro karratu erabilgarritik 90 metro karratura bitarte. Oinarrizko prezioa bider 0,8.

Azalera eraikiaren (m^2s) eta azalera erabilgarriaren (m^2u) arteko erlazio-koefizientea zehazteko, 1,30eko bihurtze-faktorea aplikatuko da (azalera eraikiaren ratioa azalera erabilgarriarekiko). Eranskinetarako 1,20.

Bestalde, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren arloko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikulua lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-mugak ezartzen ditu babes publikoko etxebizitzetarako (VRm). Hauek dira:

VPS motako babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, etxebizitzaren eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta prezioaren% 20.

VT motako babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, etxebizitzaren eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta prezioaren% 25.

Parametro eta irizpide horietatik abiatuta, etxebizitza babestuaren eragin-balioa zenbatesen da. Horren zenbatespena ondoko taulan zehazten da:

vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,8.

Para la concreción del coeficiente de relación entre la superficie construida (m^2t) y la superficie útil (m^2u), se aplicará el factor de conversión de 1,30 (ratio de superficie construida respecto de la superficie útil). Para los anejos 1,20.

Por otro lado, el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, establece los límites de repercusión máxima de suelo urbanizado para las viviendas de protección pública (VRm). Son los siguientes:

- 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial tipo VPS.
- 25% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial tipo VT.

A partir de estos parámetros y criterios, se estima el valor de repercusión de la vivienda protegida cuya estimación se detalla en la tabla adjunta:

Etxebizitza babestuaren VRS estimazioa / Estimación VRS de la vivienda protegida

	<i>Babes sozialeko etxebizitza erregimen orokorrekoa (VPS-GE) / Vivienda de protección social de régimen general (VPS-GE)</i>	<i>Erregimen autonomikoko etxebizitza tasatua (VT-AUT) Viviendatasada de régimen autonómico (VT-AUT)</i>	<i>Erregimen autonomikoko etxebizitza tasatua NARRONDO (VT-AUT) Viviendatasada de régimen autonómico NARRONDO (VT-AUT)</i>						
PARAMETROAK - OINARRIZKO PREZIOAK / PARÁMETROS - PRECIOS BASE									
Etxebizitzaren salmenta-prezioa (€/ m ² erabilgarria) / Precioventavivienda (€/m ² útil)	1.808,53	2.634,03	2.028,20 2.634,03 0,77						
Eranskinen salmenta-prezioa (€/ m ² erabilgarria) / Precioventaanejos (€/m ² útil)	723,41	737,53	567,90						
Eraikuntzaren kostua [€/ m ² (t)] / Coste construcción [€/m ² (t)]	1.049,37	1.105,43	1.105,43						
Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa (%) / Valor de repercusión del suelourbanizado (%)	0,20	0,25	0,25						
Indizea m ² erabilgarria/m ² (t) (Etxebizitza) / Índice m ² útil/m ² (t) (Vivienda)	1,3	1,3	1,3						
m ² erabilgarriaren indizea/m ² (t) (eranskinak) / Índice m ² útil/m ² (t) (Anejos)	1,2	1,2	1,2						
ETXEBIZITZAREN TAMAINA / TAMAÑO VIVIENDA									
m2t	102,00	108,00	108,00						
m2u	78,46	83,08	83,08						
ETXEBIZITZAREN PREZIOA / PRECIO VIVIENDA									
	Tamaño	coeficiente	Precio/ Precio	Tamaño	coeficiente	Precio/ Precio	Tamaño	coeficiente	Precio/ Precio
Lehenengo 45 m ² (erabilgarriak) / Primeros 45 m ² (útiles)	45	1,20	97.660,62	45	1,20	142.237,62	45	1,20	109.522,97
45,01 eta 60 m ² artean (lanabesak) / De 45,01 a 60 m ² (útiles)	14,99	1,14	30.905,25	14,99	1,14	45.011,89	14,99	1,14	34.659,15
60,01 eta 75 m ² artean (lanabesak) / De 60,01 a 75 m ² (útiles)	14,99	1,00	27.109,86	14,99	1,00	39.484,11	14,99	1,00	30.402,76
75,01 eta 90 m ² artean (lanabesak) / De 75,01 a 90 m ² (útiles)	3,48	0,80	5.037,17	8,10	0,80	17.062,03	8,10	0,80	13.137,76
TOTALA / TOTAL			160.712,90			243.795,65			187.722,65
Batez besteko balioa (m ² t) / Valor medio (m ² t)	1.575,62			2.257,37			1.738,17		
Batez besteko balioa (m ² u) / Valor medio (m ² u)	2.048,30			2.934,58			2.259,62		
ERANSKINEN PREZIOA / PRECIO ANEJOS									
	m²(t)	m²(útiles)	Precio/ Precio	m²(t)	m²(útiles)	Precio/ Precio	m²(t)	m²(útiles)	Precio/ Precio
Aparkalekua / Aparcamiento	30	16,00	11.574,59	30	25,00	18.438,21	30	25,00	14.197,42
Trastelekua / Trastero	9	7,50	5.425,59	9	7,50	5.531,46	9	7,50	4.259,23
TOTALA / TOTAL	39	23,50	17.000,18	39	32,50	23.969,67	39	32,50	18.456,65
PREZIOAK GUZTIRA / PRECIOS TOTALES									
Etxebizitza + eranskinak / Vivienda + Anejos			177.713,09			267.765,32			206.179,30
LURZORUAREN JASANARAZPEN-BALIOA / VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO									
Etxebizitzan / En la vivienda	32.142,58		315,12	60.948,91		564,34	46.930,66		434,54
Eranskinetan / En los anejos	3.400,04		87,18	5.992,42		153,65	4.614,16		118,31
SR koefizientea / Coeficiente SR			1,0000			1,7909			1,3790
BR koefizientea / Coeficiente BR			0,2767			0,4876			0,3754
Etxebizitzan + eranskinak / En la vivienda + Anejos	35.542,62		348,46	66.941,33		619,83	51.544,82		477,27

ARAUBIDE LIBREKO ERABILERA ETA TIPOLOGIENTZAKO VRS

Araubide libreko erabilera eta tipologietarako, ondoko taulan salmenta-preziorako (PV) eta eraikuntza-kosturako (CC) adierazitako balioak erabili dira. K koefiziente gisa 1,40 erabili da kasu guztietan, jarduera ekonomiko mistoan izan ezik, 1,30 aplikatzen baita.

Horren arabera, erabilera eta tipologia guztietako lurzorua eragin-balioak, babestuak barne, honako hauek dira.

VRS PARA LOS USOS Y TIPOLOGÍAS EN RÉGIMEN LIBRE

Para los usos y tipologías en régimen libre se han utilizado los valores indicados en la tabla adjunta para precio de venta (PV) y coste de construcción (CC). Como coeficiente K se ha utilizado en todos los casos 1,40, excepto en la actividad económica mixta que se aplica 1,30.

De acuerdo con ello, los valores de repercusión de suelo de todos los usos y tipologías, incluidas las protegidas son los siguientes.

Erabileren/tipologiaren Beak / VRS de usos/tipologías

<i>Tipologiaren erabilerearen deskribapena / Descripción uso tipología</i>	<i>m2t</i>	<i>m2u</i>	<i>PV</i>	<i>CC</i>	<i>VRS. (euroak/m2t)</i> <i>VRS. (euros/m2t)</i>
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)					315,12
Birkokatzeko etxebizitza (VR) Vivienda de realojo (VR)					315,12
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)					564,34
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa NA. (VTna) Vivienda colectiva protección tasada NA. (VTna)					434,54
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	102	78,46	2487	1176,28	600,15
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	115	88,46	3210	1176,28	1.116,58
Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	115	88,46	2436	1176,28	563,72
Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUALoi) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUALoik)	170	130,77	3432	1251	1.200,43
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)			873,00	480,00	143,57
Jarduera ekonomiko mistoa (AEM) Actividad económica mixta (AEM)			974,00	510,00	239,23
Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)			710,00	480,00	27,14
Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)					87,18
Eranskinen (VR) Anejos (VR)					87,18
Eranskinen (VT) Anejos (VT)					153,65
Eranskinen (VTna) Anejos (VTna)					118,31
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	42,00	28,00	1000,00	384,00	330,29
Eranskinen (VCcu) Anejos (VCcu)	42,00	28,00	1000,00	384,00	330,29
Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	42,00	28,00	733,33	384,00	139,81
Eranskinen (VUALai) Anejos (VUALoi)	170,00	130,77	3432	1251	1.200,43
Eranskinen (AEM) Anejos (AEM)			500,00	337,00	47,62
Eranskinen (TR) Anejos (TR)					27,14
Eranskinen (EP) Anejos (EP)					27,14

HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN PROPOSAMENA

Ezartzekoirizpideak

Esan bezala, haztapen-koefizienteek adierazten dute erlazioa dagoela ezarritako erabilera edo tipologia bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren eta erreferentzia gisa hartzen den lurzoru urbanizatuaren balioaren artean. Eta hori egokia da balorazio irizpide objektiboari edo gutxiagori erantzuteko, erreferentziako balio nahiko egonkor eta ezagun bati. Hori dela eta, Plan Orokorraren antolamendu-esparru guztietan aplikatu behar den erabilera bereizgarriaren erreferentzia-balio gisa, Babes Sozialeko Etxebizitzari (VPS) dagokiona hartzea proposatzen da, salmenta-prezio maximoaren erregulazioa eta lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximo gisa zehaztutako ehunekoaren nahitaezko muga kontuan hartuta. Horren arabera, erreferentziako 1 koefizientea esleitzen da.

Urbanizatutako lurzoruaren eragin-balio maximoaren araberrako erlazio proportzionala ezarrituz, haztapen-koefiziente hauek ezarri dira Plan Orokorrean aplikatu beharreko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan eta harekin bat datozen onorioetarako.

105/2008 Dekretuaren 23. artikuluan ezarritakoaren arabera birralojatzeko diren etxebizitzaren kasuan, birlojatze-kargaren kontzeptua zehazteko, lurzoruaren eragin-balioa etxebizitza babestuekiko berdintzen da. Hala ere, etxebizitza horiek lehendik zuten edukitza (librea edo babestua) bera izanen dute.

Behar izanez gero, koefiziente horiek eremu-koefizienteen bidez zehaztu ahal izango dira.

Koefizienteak errealitate ekonomiko-urbanistikora egokitzen ez direla justifikatuta badago, egokitu edo eguneratu ahal izango dira. Lan hori gauzatzeko sustatu beharreko agirien bidez egin ahal izango da. Nolanahi ere, ezin izango da Plan Orokorrak definitutako hirigintza-erakigarrtasuna aldatu, legez ezarritako bideak izan ezik.

PROPUESTA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Criterios para su establecimiento

Como ya se comentó, los coeficientes de ponderación representan la relación entre el valor de repercusión de suelo urbanizado para cada uso y/o tipología establecida y el valor de suelo urbanizado que se tome como referencia. Y este, resulta adecuado que responda a criterios objetivos de valoración o cuanto menos, a un valor de referencia relativamente estable y conocido. Por ello, se propone adoptar como valor de referencia del uso característico de todos los ámbitos de ordenación del Plan General en que sea precisa su aplicación, el correspondiente a la Vivienda de Protección Social (VPS), en atención a la regulación de su precio máximo de venta y a su limitación obligada a su porcentaje determinado como valor máximo de repercusión de suelo urbanizado. De acuerdo con ello, se asigna el coeficiente 1 de referencia.

Estableciendo una relación proporcional en función del valor de repercusión máxima de suelo urbanizado, se adoptan los siguientes coeficientes de ponderación a los efectos del artículo 35 y concordantes de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo a aplicar en el Plan General.

En el caso de las viviendas destinadas a realojo conforme se establece en el artículo. 23 del Decreto 105/2008, el concepto de carga de realojo se ha determinado igualando el valor de repercusión del suelo a la vivienda protegida VPS. No obstante, estas viviendas estarán en el mismo régimen de tenencia (libre o protegida) que tuvieran anteriormente.

Estos coeficientes podrán ser matizados por coeficientes zonales llegado el caso de su necesidad.

Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística, podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística definida por el Plan General salvo por los cauces legalmente establecidos.

Haztapen-koefizienteak
Coeficientes de ponderación

<i>Tipologiaren erabileraren deskribapena / Descripción uso tipología</i>	<i>HAZTAPEN KOEFIKIZIENTEAK</i>	<i>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</i>
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1,000	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Birkokatzeko etxebizitza (VR) Vivienda de realojo (VR)	1,000	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	1,791	Udalerrri osoari aplikatzen zaio, Narrondo auzoari izan ezik. Se aplica a todo el municipio excepto el barrio de Narrondo
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa NA. (VTna) Vivienda colectiva protección tasada NA. (VTna)	1,379	Narrondo auzoan bakarrik aplikatzen da. Se aplica solo en el barrio de Narrondo.
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	1,904	Udalerrri osoari aplikatzen zaio, Narrondo auzoari izan ezik. Se aplica a todo el municipio excepto el barrio de Narrondo
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	3,543	Udalerrri osoari aplikatzen zaio, Narrondo auzoari izan ezik. Se aplica a todo el municipio excepto el barrio de Narrondo
Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	1,789	Narrondo auzoan bakarrik aplikatzen da. Se aplica solo en el barrio de Narrondo.
Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUALoi) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUALoik)	3,809	Oikia auzoan bakarrik aplikatzen da. Se aplica solo en el barrio de Oikia.
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	0,456	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Jarduera ekonomiko mistoa (AEM) Actividad económica mixta (AEM)	0,759	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)	0,086	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	0,277	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Eranskinen (VR) Anejos (VR)	0,277	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Eranskinen (VT) Anejos (VT)	0,487	Udalerrri osoari aplikatzen zaio, Narrondo auzoari izan ezik. Se aplica a todo el municipio excepto el barrio de Narrondo
Eranskinen (VTna) Anejos (VTna)	0,375	Narrondo auzoan bakarrik aplikatzen da. Se aplica solo en el barrio de Narrondo.
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	1,048	Udalerrri osoari aplikatzen zaio, Narrondo auzoari izan ezik. Se aplica a todo el municipio excepto el barrio de Narrondo
Eranskinen (VCcu) Anejos (VCcu)	1,048	Udalerrri osoari aplikatzen zaio, Narrondo auzoari izan ezik. Se aplica a todo el municipio excepto el barrio de Narrondo
Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	0,444	Narrondo auzoan bakarrik aplikatzen da. Se aplica solo en el barrio de Narrondo.
Eranskinen (VUALai) Anejos (VUALoi)	3,809	Oikia auzoan bakarrik aplikatzen da. Se aplica solo en el barrio de Oikia.
Eranskinen (AEM) Anejos (AEM)	0,151	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Eranskinen (TR) Anejos (TR)	0,086	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.
Eranskinen (EP) Anejos (EP)	0,086	Udalerrri osoari aplikatzen zaio. Se aplica a todo el municipio.

B.3. HAPOREN JARDUKETEN EBALUAZIO EKONOMIKOA

B.3.1. PLANTEAMENDUA

KALKULU-METODOA

Proposaturiko jarduketan bideragarritasuna ebaluatuko da planteatutako antolamenduaren ondoriozko onura eta kargen arteko balantzetik abiatuta, balorazioei buruz indarra duen legerian ezarritako kalkulu-metodo eta -formulen arabera. Espero den emaitzak positiboa izan behar du; izan ere, bestela, lurzoru negatiboaren balio-egoera baten aurrean egongo ginateke, eta hori ez da onargarria, zeren eta, kopuru handiagoan edo txikiagoan, lurzoruaren balio ekonomikoa duen ondasuna baita.

Horren arabera, hasieran, lurzoru urbanizatuaren balioa kalkulatu da, eta balio horri lurzoruaren eragin-balioa (VRS) deituko diogu, hau da, lurzoruak hirigintza-betebeharren multzoa egin dutenean (laga, berdinbanatu, urbanizatu eta, are, zuzkidura-kargak altxatu ere, hala behar izanez gero) hartzen duten balioa, eta eraikuntza egitea baino ez litzateke kenduko.

Bigarrenik, hirigintza-antolamenduak dakartzan urbanizazio-kargen eta bestelako betebeharren multzoa zehazten da. Oso karga desberdinak dira, esparru bakoitzaren ezaugarrien eta arazoaren arabera. Zenbatespen fidagarria egin ahal izateko, zenbait kontzeptutan multzokatzen dira, eta horien xehetasunak ebaluazio ekonomikoren fitxan zehazten dira. Esparru bakoitzeko barne-urbanizazioaren berezko kostuez gain, jarduketari aurre egin beharreko gastu gehigarriak ere hurbiltzen dira (kanpoko eta/edo aparteko obrak, kalte-ordainak, ordezkotzeak, kudeaketa-kostuak, finantza-gastuak).

Azkenik, urbanizatu gabeko edo hasierako egoeran dagoen lurzoruaren balioa kalkulatu da, lurzoru urbanizatuaren balioetik kontuan hartutako urbanizazio-kargen multzoa kenduz. Balio hori kargarik gabeko eraikigarritasunaren lagapenaren %15 da, eta horren barruan sartzen da komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetza, eta hori, hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat. Eraikigarritasun haztatuan urbanizazio-kargek duten eragin-balioa eta -ehunekoak ere zenbatespen dira, urbanizaziorik gabeko edo azken egoerako lurzoruaren balioari erreferentzia egiteko aukerako parametro gisa.

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritakoaren arabera, kontzeptu hauek osatzen dituzte urbanizazio-kargak:

Lur-erazketak eta lur-mugimendu bereziak. Halakotzat joko dira ohiko urbanizazio bati dagozkionak gainditzen

B.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PGOU

B.3.1. PLANTEAMIENTO

MÉTODO DE CÁLCULO

La viabilidad de las actuaciones propuestas se evaluará a partir del balance entre beneficios y cargas derivadas de la ordenación planteada, conforme a los métodos y fórmulas de cálculo establecidos en la legislación vigente sobre valoraciones. El resultado esperado debe ser positivo pues de otra forma, estaríamos ante un escenario de valor de suelo negativo, lo que no es admisible, pues en mayor o menor cuantía, el suelo es un bien que comprende un valor económico.

De acuerdo con ello, en un primer momento, se calcula el valor del suelo urbanizado, que denominaremos valor de repercusión de suelo (VRS), es decir, el valor que adquieren los suelos cuando ya han realizado el conjunto de deberes urbanísticos (ceder, equidistribuir, urbanizar e incluso levantarlas cargas dotacionales si ello fuese preceptivo) y únicamente restaría ejecutar la edificación.

En un segundo lugar, se determina el conjunto de cargas de urbanización y otras obligaciones derivadas de la ordenación urbanística. Se trata de cargas de muy diferente naturaleza en función de las características y problemáticas de cada ámbito. Para poder realizar una estimación relativamente fidedigna, estas se agrupan en varios conceptos cuyo detalle se especifica en la ficha de evaluación económica. Junto a los costes propios de la urbanización interna de cada ámbito, se aproximan también el conjunto de gastos añadidos que se prevé deba hacer frente la actuación (obras exteriores y/o extraordinarias, indemnizaciones, realojos, costes de gestión, financieros y otros).

Finalmente, se estima el valor del suelo sin urbanización o en estado inicial, a partir de deducir del valor del suelo urbanizado, el conjunto de cargas de urbanización consideradas. Este valor viene deducido el 15% de cesión de edificabilidad libre de cargas y que comprende la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, y ello, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. También se estima el valor y porcentaje de repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada como parámetro alternativo de referencia al valor del suelo sin urbanización o en estado final.

ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, las cargas de urbanización están formadas por los siguientes conceptos:

Desmontes y movimientos de tierra excepcionales. Se entiende por tales los que exceden los propios de una

dituztenak.

Eraikin eta eraikuntzen eraispenak. Hori kalkulatzeko, m²ko kostu-modulu batzuk ezartzen dira, kasuan kasuko eraikuntza edo obraren berezko ezaugarrien arabera.

Urbanizazio arrunteko obra baten egikaritze-kostuak: kostu horiek kostu-modulu batzuen arabera zehaztu dira, egin beharreko jarduketa motaren eta ezaugarrien arabera. Hauek dira:

- Espazio libreen sistema orokorren exekuzioa.
- Bide sistema orokorrak eta aparkalekuak egitea.
- Espazio libreetako tokiko sistemen exekuzioa.
- Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea.

Hiri-azpiegitura eta -zerbitzu bereziak. Esparru kanpokoak edo barrukoak izan daitezke. Oso desberdinak izan daitezke (sistema orokorrekiko lotura, bideak, instalazioak, azpiegiturak, mugikortasunari laguntzeko elementuak, eskailera mekanikoak eta kanpoko igogailuak, etab.).

Proiektu teknikoak. Kudeaketa gastuak: mota guztietako tresna eta proiektuak idaztea.

Eraikuntza, instalazio eta eraikinen kalte-ordainak. Ukitutako ondasun eta eskubideen kalte-ordainei dagokie, eta kendu egin behar da, antolamenduarekin bat ez datozelako.

Eskubideak kendu edo kentzeagatiko kalte-ordainak. Eskubide errealak eta antzekoak kentzeko kostuei dagokie.

Dauden eraikinak kostu bidez lagatzea. Kentzen ez diren eta hainbat kontzeptu ordaintzeko (zuzkidurak, etab.) ematen diren eraikuntzen balioari dagokio.

Zuzkidurazko kargak altxatzea. 123/2012 Dekretuak ezarritako zuzkidura-lagapenak dirutan duten balioagatik ordezkatzeko edo konpentsatzeko kostuei dagokie.

Birralojatzeko gastuak: sustatzaileak ohiko etxebizitza bat okupatzen duen pertsona ukituaren esku jartzeak dakarren kargaren kostu ekonomikoa da. Etxebizitza horren edukitza-erregimena aldatu edo desagertu egin behar da hirigintza-jarduera baten ondorioz. Eskubide hori LHLko 147. artikuluan eta LHL garatzeko premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuko 23. artikuluan arautzen da.

Eskubide horren ondoriozko kargen artean, beste bizileku bat emateko jarduketak sartzen dira, aldi baterako edo behin betiko.

Birlojatzeko kostua gutxitu egiten da higiezinaren baliotik eratorritako kalte-ordainekin.

Jarduerak lekualdatzeko gastuak. Jarduketa eremuan dauden jarduerak lekuz aldatzeko kostuak dira, eta beste toki batera eraman behar dira.

Azkenik, E.D.ko 22.3 atalean xedatzen denaren arabera, 1492/2011 Legea, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balioespenen Erregelamendua onartzen duena (2011-11-9ko BOE), urbanizazio-kargak gaur egun eguneratzeko bi faktore hartu dira kontuan:

- Alde batetik, Arrisku Tasa Librea, sustapenaren onura zehazteko. Espainiako Bankuak bi eta sei urte bitarteko epean zor publikoaren bigarren mailako merkatuko barne-errendimenduaren azken erreferentzia argitaratuko du.

urbanización ordinaria.

Demoliciones de las edificaciones y construcciones. Para su cálculo se establecen unos módulos de coste por m², en función de las características propias de la construcción u obra sobre la que se actúa.

Costes de ejecución de una obra de urbanización ordinaria: Dichos costes se han determinado según unos módulos de coste, en función del tipo y características de actuación a realizar. Comprenden las siguientes:

- Ejecución de sistemas generales de espacios libres.
- Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento.
- Ejecución de sistemas locales de espacios libres.
- Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento.

Infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios. Pueden ser exteriores al ámbito o interiores. Pueden ser de muy diferente naturaleza (conexión a los sistemas generales, vialidad, instalaciones, infraestructuras, elementos de ayuda a la movilidad, escaleras mecánicas y ascensores exteriores etc.).

Proyectos técnicos. Gastos de Gestión: Redacción del conjunto de instrumentos y proyectos de todo tipo.

Indemnización de construcciones, instalaciones y edificaciones. Corresponde con las indemnizaciones de bienes y derechos afectados, y que es preciso eliminar al resultar disconformes con la ordenación.

Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos. Corresponde a los costes de levantamiento de derechos reales y similares.

Cesión onerosa de edificaciones existentes. Corresponde con el valor de construcciones que no se elimina y se ceden en pago de diversos conceptos: dotaciones, etc.

Levantamiento de cargas dotacionales. Corresponde con los costes de sustituir o compensar las cesiones dotacionales impuestas por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos por su valor en metálico.

Gastos de realojo: se trata del coste económico de la carga que supone la puesta a disposición, por parte del promotor a favor de la persona afectada y ocupante de una vivienda habitual, cuyo régimen de tenencia se deba remover o extinguir como consecuencia de una actuación urbanística. Ese derecho queda regulado en el artículo 147 de la LSU, así como en el artículo 23 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la LSU.

Dentro de las cargas derivadas de este derecho, se contemplan las actuaciones de realojo, temporal o definitivo.

El coste de los realojos se minorará con las indemnizaciones derivadas del valor de los inmuebles.

Gastos por traslado de actividades. Corresponden con los costes de traslado de actividades presentes en el ámbito de actuación y que deben ser removidas a una nueva ubicación.

Finalmente, conforme se establece en el artículo 22.3 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 9-

- Bestalde, Arrisku Prima, sustapenaren onura zehazteko, hirigintzako antolamenduak esleitzen dizkion erabilera eta tipologien arabera finkatuko dena, higiezin motaren arabera.

Urbanizazioaren exekuzio materialaren berezko kostuei gastu orokorrak eta industriairabazia gehituko zaizkie. Bi balio horiek PEMen exekuzio materialaren aurrekontuaren %19 dira.

11-2011), la actualización al momento actual de las cargas de urbanización tiene en cuenta dos factores:

- Por un lado la Tasa Libre de Riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción y que será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
- Por otro lado, la Prima de Riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción que se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes, atribuidos por la ordenación urbanística, en función del tipo de inmueble.

Los costes propios de la ejecución material de la urbanización son incrementados con los gastos generales y el beneficio industrial. Se estima ambos valores en una cuantía equivalente al 19% del Presupuesto de ejecución material PEM.

B.3.2. JARDUKETEN EBALUAZIOA

JARDUKETEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO INFORMAZIOA

Erantsitako fitxan, jarduketa integratuen bidez garatuko diren zuzkidura-jarduketen eta jarduketen bideragarritasunaren zenbatespen ekonomikoa zehazten da. Horiek guztiek lurzoruaren balio positiboa dute eta amaierako balioaren parametroa bideragarritzat jotzeko adierazitako atalaseen barruan dago.

B.3.2. EVALUCIÓN DE ACTUACIONES

FICHAS VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

Las fichas adjuntas detallan la estimación económica de la viabilidad de las actuaciones de dotación y actuaciones que se desarrollarán mediante actuaciones integradas. Todas ellas arrojan un valor de suelo positivo y su parámetro de valor final se encuentra dentro de los umbrales señalados para considerarse viables.

AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Zuzkidura-jarduketa / Actuación de dotación
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	-
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	270,38	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	262,00	92,00	354,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	262,00	92,00	354,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	498,85	175,17	674,02
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	498,85	175,17	674,02
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			26,28
			270,38
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			0,6500
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	2	2

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	354	1,904	674,02	212.453,10					

AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	175,17	212.453,10
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	175,17	212.453,10
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	26,28	31.867,97
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	148,89	180.585,13
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.212,88
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 270,38 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 270,38 m²</i>		667,89

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		17.119,40
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		1.560,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		5.244,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		23.923,40
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	4.545,45
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		28.468,85
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		9.493,70
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		8.875,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		4.408,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		22.776,70
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		51.245,55
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	1.498,93
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	4.099,64
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		56.844,13

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	31,48 %	381,79
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		831,09
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 270,38 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 270,38 m²</i>	31,48 %	210,24
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		457,65
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		123.741,00

AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	161,60	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua	eraikigarritasuna handitzea	eraikigarritasun ordenatua
	edificabilidad materializada	incremento de edificabilidad	edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	439,00	108,00	547,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	439,00	108,00	547,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	835,86	205,63	1.041,49
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	835,86	205,63	1.041,49
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			30,84
			161,60
			1.270,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	6	6

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	547	1,904	1.041,49	328.282,05					

AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	205,63	328.282,05
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	205,63	328.282,05
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	30,84	49.242,31
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	174,79	279.039,74
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.596,43
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 161,60 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 161,60 m²</i>		1.726,73

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		32.178,92
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		1.050,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		368,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		33.596,92
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	6.383,41
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		39.980,33

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		22.498,58
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		94.521,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		5.104,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		122.123,58

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		162.103,91
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	4.741,54
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	12.968,31
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		179.813,77

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	64,44 %	1.028,74
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		567,69
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 161,60 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 161,60 m²</i>	64,44 %	1.112,71
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		614,02
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		99.225,97

AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	79,20	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatur edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	192,00	64,00	256,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	192,00	64,00	256,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	365,57	121,85	487,42
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	365,57	121,85	487,42
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			18,28
			79,20
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1,5400
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	2	2

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilerari eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilerari / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	256	1,904	487,42	153.638,40					

AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	121,85	153.638,40
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	121,85	153.638,40
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	18,28	23.045,76
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	103,57	130.592,64
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.260,91
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 79,20 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 79,20 m²</i>		1.648,90

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		16.942,46
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		630,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		276,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		17.848,46
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	3.391,21
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		21.239,67

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		17.792,20
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		34.520,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		3.016,00
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		55.328,20

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		76.567,87
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	2.239,61
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	6.125,43
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		84.932,91

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	65,04 %	820,05
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		440,86
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 79,20 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 79,20 m²</i>	65,04 %	1.072,39
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		576,51
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		45.659,73

AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	111,93	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatu edificabilidad materializada	eraikigarritasun handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	199,00	150,00	349,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	199,00	150,00	349,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	378,90	285,60	664,50
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	378,90	285,60	664,50
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			42,84
			111,93
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			2,5500
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	2	2

antolamenduren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gainerako antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabileren eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabileren / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	349	1,904	664,50	209.452,35					

AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	285,60	209.452,35
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	285,60	209.452,35
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	42,84	31.417,85
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	242,76	178.034,50
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		733,38
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 111,93 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 111,93 m²</i>		1.590,59

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		17.560,16
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		1.428,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		460,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		19.448,16
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	3.695,15
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		23.143,31

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		15.044,65
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		62.421,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		6.960,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		84.425,65

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		107.568,96
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	3.146,39
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	8.605,52
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		119.320,87

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	67,02 %	491,52
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		241,86
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 111,93 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 111,93 m²</i>	67,02 %	1.066,03
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		524,56
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		58.713,63

AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	56,11	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	99,00	38,00	137,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	99,00	38,00	137,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerai lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerai lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	188,50	72,35	260,85
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	188,50	72,35	260,85
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			10,85
			56,11
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1,2900
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	2	2

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	137	1,904	260,85	82.220,55					

AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	72,35	82.220,55
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	72,35	82.220,55
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	10,85	12.333,08
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	61,50	69.887,47
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.136,38
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 56,11 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 56,11 m²</i>		1.245,54

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		8.735,96
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		378,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		184,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		9.297,96
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	1.766,61
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		11.064,57

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		7.806,65
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		1.856,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		9.662,65

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		20.727,22
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	606,27
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	1.658,18
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		22.991,67

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	32,90 %	373,85
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		762,53
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 56,11 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 56,11 m²</i>	32,90 %	409,76
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		835,78
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		46.895,80

AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoría Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	156.,20	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	180,00	180,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	180,00	180,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	113,00	113,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	113,00	113,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	342,72	342,72
sestra azpian / bajo rasante	0,00	118,42	118,42
Totala / Total	0,00	461,14	461,14
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			69,17
			156,20
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			2,9500
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	2	2

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	180	1,904	342,72	108.027,00	Eranskinen (VCcu) Anejos (VCcu)	113	1,048	118,42	37.322,77

AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	342,72	108.027,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	118,42	37.322,77
Guztira / Totales	461,14	145.349,77
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	69,17	21.802,47
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	391,97	123.547,30
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,20
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 156,20 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 156,20 m²</i>		790,96

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		1.638,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		1.656,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		3.294,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	625,86
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		3.919,86
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		4.521,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		12.528,00
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		17.049,00
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		20.968,86
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	613,34
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	1.677,51
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		23.259,71

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	18,83 %	59,34
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		255,86
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 156,20 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 156,20 m²</i>	18,83 %	148,91
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		642,05
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		100.287,59

AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	59	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatu edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	120,00	52,00	172,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	120,00	52,00	172,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	228,48	99,01	327,49
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	228,48	99,01	327,49
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			14,85
			59,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasun eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1,6800
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	4	4

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabileren eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabileren / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	172	1,904	327,49	103.225,80					

AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	99,01	103.225,80
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	99,01	103.225,80
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	14,85	15.483,87
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	84,16	87.741,93
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.042,56
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 59,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 59,00 m²</i>		1.487,15

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		10.589,04
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		546,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		184,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		11.319,04
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	2.150,62
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		13.469,66

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		5.180,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		26.274,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		3.016,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		34.470,00

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		47.939,66
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	1.402,23
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	3.835,17
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		53.177,07

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	60,61 %	631,86
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		410,70
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 59,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 59,00 m²</i>	60,61 %	901,31
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		585,84
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		34.564,86

AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	70,63	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua	eraikigarritasuna handitzea	eraikigarritasun ordenatua
	edificabilidad materializada	incremento de edificabilidad	edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	208,00	52,00	260,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	208,00	52,00	260,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileret lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileret lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	396,03	99,01	495,04
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	396,03	99,01	495,04
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			14,85
			70,63
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunetean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1,4000
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	3	3

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	260	1,904	495,04	156.039,00					

AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	99,01	156.039,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	99,01	156.039,00
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	14,85	23.405,85
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	84,16	132.633,15
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.575,96
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 70,63 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 70,63 m²</i>		1.877,86

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		18.354,34
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		546,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		184,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		19.084,34
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	3.626,02
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		22.710,36

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		6.115,80
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		52.874,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		3.016,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		62.005,80

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		84.716,16
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	2.477,95
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	6.777,29
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		93.971,40

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	70,85 %	1.116,58
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		459,38
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 70,63 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 70,63 m²</i>	70,85 %	1.330,47
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		547,39
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		38.661,75

AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoría Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	139,62	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	322,00	56,00	378,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	322,00	56,00	378,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	613,09	106,62	719,71
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	613,09	106,62	719,71
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			15,99
			139,62
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			0,7600
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	5	5

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gainerako antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabileren eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof., cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabileren / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof., cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	378	1,904	719,71	226.856,70					

AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	106,62	226.856,70
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	106,62	226.856,70
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	15,99	34.028,51
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	90,63	192.828,19
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		2.127,64
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 139,62 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 139,62 m²</i>		1.381,09

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		25.413,92
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		546,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		276,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		26.235,92
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	4.984,83
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		31.220,75

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		7.123,70
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		70.412,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		3.480,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		81.015,70

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		112.236,45
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	3.282,92
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	8.978,92
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		124.498,28

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	64,56 %	1.373,70
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		753,94
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 139,62 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 139,62 m²</i>	64,56 %	891,69
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		489,40
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		68.329,91

AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	86	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatu edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	120,00	120,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	120,00	120,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	0,00	228,48	228,48
sestra azpian / bajo rasante	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	228,48	228,48
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			34,27
			86,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			2,6600
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	1	1

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	120	1,904	228,48	72.018,00					

AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	228,48	72.018,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	228,48	72.018,00
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	34,27	10.802,70
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	194,21	61.215,30
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,20
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 86,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 86,00 m²</i>		711,81

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		1.844,26
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		1.092,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		828,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		3.764,26
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	715,21
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		4.479,47

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		2.003,12
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		6.526,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		7.656,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		16.185,12

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		20.664,58
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	604,44
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	1.653,17
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		22.922,19

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	37,45 %	118,03
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		197,17
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 86,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 86,00 m²</i>	37,45 %	266,54
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		445,27
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		38.293,11

AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Zuzkidura-jarduketa / Actuación de dotación
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	367,74	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzaturik edificabilidad materializada	eraikigarritasun handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenaturik edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	200,00	200,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	200,00	200,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	100,00	100,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	100,00	100,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	761,80	761,80
sestra azpian / bajo rasante	0,00	380,90	380,90
Totala / Total	0,00	1.142,70	1.142,70
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			171,41
			367,74
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m²) / Edificabilidad media (UPS/m²s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			3.1100
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	1	1

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAloi) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAloik)	200	3,809	761,80	240.086,00	Eranskinen (VUAloi)	100	3,809	380,90	120.043,00

AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	761,80	240.086,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	380,90	120.043,00
Guztira / Totales	1.142,70	360.129,00
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	171,41	54.019,35
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	971,29	306.109,65
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,16
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 367,74 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 367,74 m²</i>		832,41

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		1.680,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		4.600,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		6.280,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	1.193,20
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		7.473,20

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		1.245,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		9.385,00
Birkokatzeagatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		10.630,00

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		18.103,20
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	529,52
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	1.448,26
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		20.080,97

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	6,56 %	20,67
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		294,49
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 367,74 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 367,74 m²</i>	6,56 %	54,61
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		777,80
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		286.028,68

AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	120,87	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	77,00	98,00	175,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	77,00	98,00	175,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	70,00	70,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	70,00	70,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	293,29	373,29	666,58
sestra azpian / bajo rasante	0,00	266,63	266,63
Totala / Total	293,29	639,92	933,21
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			95,99
			120,87
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			5,2900
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	1	1

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUALoi) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUALoik)	175	3,809	666,58	210.075,25	Eranskinen (VUALai)	70	3,809	266,63	84.030,10

AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	373,29	210.075,25
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	266,63	84.030,10
Guztira / Totales	639,92	294.105,35
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	95,99	44.115,80
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	543,93	249.989,55
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		459,60
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 120,87 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 120,87 m²</i>		2.068,25

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		5.644,14
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		840,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		828,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		7.312,14
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	1.389,31
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		8.701,44
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		2.183,94
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		14.548,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		3.596,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		20.327,94
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		29.029,38
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	849,11
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	2.322,35
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		32.200,85

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	12,88 %	59,20
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		400,40
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 120,87 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 120,87 m²</i>	12,88 %	266,41
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		1.801,84
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		217.788,70

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	88,47	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatu edificabilidad materializada	eraikigarritasun handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	53,00	85,00	138,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	53,00	85,00	138,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	55,00	55,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	55,00	55,00
HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	201,88	323,76	525,64
sestra azpian / bajo rasante	0,00	209,50	209,50
Totala / Total	201,88	533,26	735,14
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			79,99
			88,47
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			6,0300
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	1	1

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabileren eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Familia bakarrekotxe bizi izan Oikian (VUAlai) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAlaik)	138	3,809	525,64	165.659,34	Eranskinen (VUAlai)	55	3,809	209,50	66.023,65

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	323,76	165.659,34
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	209,50	66.023,65
Guztira / Totales	533,26	231.682,99
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	79,99	34.752,45
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	453,27	196.930,54
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		434,47
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 88,47 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 88,47 m²</i>		2.225,96

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		2.913,83
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		714,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		644,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		4.271,83
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	811,65
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		5.083,48

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		1.768,85
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		5.213,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		2.976,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		9.957,85

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		15.041,33
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	439,96
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	1.203,31
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		16.684,60

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	8,47 %	36,81
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		397,66
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 88,47 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 88,47 m²</i>	8,47 %	188,59
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		2.037,37
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		180.245,94

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	266	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	275,00	275,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	275,00	275,00

sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	100,00	100,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	100,00	100,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)

sestra gainean / sobre rasante	0,00	1.047,48	1.047,48
sestra azpian / bajo rasante	0,00	380,90	380,90
Totala / Total	0,00	1.428,38	1.428,38
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			214,26
			266,00
			5.370,00

Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m²) / Edificabilidad media (UPS/m²s)
 Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m²)
 Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m²s)
 etxebizitza / babestu / libre / totala
 número de viviendas / protegidas / libres / total

0	1	1
---	---	---

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUALoi) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUALoik)	275	3,809	1.047,48	330.118,25	Eranskinen (VUALai)	100	3,809	380,90	120.043,00

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.047,48	330.118,25
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	380,90	120.043,00
Guztira / Totales	1.428,38	450.161,25
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	214,26	67.524,19
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.214,12	382.637,06
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,16
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 266,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 266,00 m²</i>		1.438,49

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		2.310,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		2.944,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		5.254,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialia / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	998,26
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		6.252,26

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		1.256,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		10.788,00
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira /Total coste de derechos y obligaciones		12.044,00

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		18.296,26
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	535,17
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	1.463,70
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		20.295,13

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	5,31 %	16,72
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		298,44
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 266,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 266,00 m²</i>	5,30 %	76,30
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		1.362,19
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		362.341,93

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1125,34	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	810,00	810,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	810,00	810,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	577,00	577,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	577,00	577,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	2.869,83	2.869,83
sestra azpian / bajo rasante	0,00	604,70	604,70
Totala / Total	0,00	3.474,53	3.474,53
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			521,18
			342,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m²) / Edificabilidad media (UPS/m²s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			10,1600
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	10	10

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	324	3,543	1.147,93	361.771,92	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	208	1,048	217,98	68.700,32
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	486	3,543	1.721,90	542.657,88	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	369	1,048	386,71	121.877,01

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	Uhs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	2.869,83	904.429,80
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	604,70	190.577,33
Guztira / Totales	3.474,53	1.095.007,13
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	521,18	164.251,07
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	2.953,35	930.756,06
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,15
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 342,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 342,00 m²</i>		2.721,51

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		50.644,35
Eraispenak / Demoliciones		4.059,13
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		32.791,80
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		16.560,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		33.000,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		137.055,28
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	26.040,50
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		163.095,79

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		41.901,52
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		6.856,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		49.862,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		98.619,52

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		261.715,31
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	7.655,17
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	20.937,22
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		290.307,70

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	31,19 %	98,30
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		216,85
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 342,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 342,00 m²</i>	31,19 %	848,85
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		1.872,66
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		640.448,36

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1050,61	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	1.191,00	1.191,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	1.191,00	1.191,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	300,00	300,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	300,00	300,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	0,00	3.845,46	3.845,46
sestra azpian / bajo rasante	0,00	314,40	314,40
Totala / Total	0,00	4.159,86	4.159,86
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			623,98
			1.046,32
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			3.9800
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	10	10

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gainerako antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	480	3,543	1.700,64	535.958,40	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	150	1,048	157,20	49.543,50
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	360	3,543	1.275,48	401.968,80	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	150	1,048	157,20	49.543,50
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	201	3,543	712,14	224.432,58					
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	150	1,048	157,20	49.543,50					

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	3.845,46	1.211.903,28
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	314,40	99.087,00
Guztira / Totales	4.159,86	1.310.990,28
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	623,98	196.648,54
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	3.535,88	1.114.341,74
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,15
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.046,32 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.046,32 m²</i>		1.065,01

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	34.608,00
Eraispenak / Demoliciones	10.040,91
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	17.680,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	11.960,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	74.288,91
Gastu orokorrak eta mozkin industrialia / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 14.114,89
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	88.403,80

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	30.067,83
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	24.737,25
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	59.895,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	114.700,08

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	203.103,88
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 5.940,79
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 16.248,31
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	225.292,97

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	20,22 % 63,72
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	251,43
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.046,32 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.046,32 m²</i>	20,22 % 215,32
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	849,69
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	889.048,77

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.464,67	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatu edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.191,47	810,53	2.002,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.191,47	810,53	2.002,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	1.200,00	1.200,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	1.200,00	1.200,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	3.695,51	3.486,50	7.182,01
sestra azpian / bajo rasante	0,00	1.257,60	1.257,60
Totala / Total	3.695,51	4.744,10	8.439,61
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			711,62
			1.168,08
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m²) / Edificabilidad media (UPS/m²s)			4,0600
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	14	14

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gainerako antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	2.002	3,543	7.093,09	2.235.393,16	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	1.200	1,048	1.257,60	396.348,00
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	195	0,456	88,92	27.996,15					

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	Uhs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	3.486,50	2.263.389,31
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	1.257,60	396.348,00
Guztira / Totales	4.744,10	2.659.737,31
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	711,62	398.960,60
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	4.032,48	2.260.776,71
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		560,64
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.168,08 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.168,08 m²</i>		1.935,46

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	21.252,00
Eraispenak / Demoliciones	76.241,58
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	9.090,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	14.040,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	29.676,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	102.562,00
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	252.861,58
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 48.043,70
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	300.905,28

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	65.861,65
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	289.077,97
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	53.058,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	18.562,00
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	426.559,62

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	727.464,89
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 21.278,35
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 58.197,19
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	806.940,43

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	35,69 % 200,11
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	360,53
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.168,08 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.168,08 m²</i>	35,69 % 690,83
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	1.244,63
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	1.453.836,28

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.329,23	Epea Plazo	8 urte / 8 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	817,00	1.426,00	2.243,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	43,00	134,00	177,00
Totala / Total	860,00	1.560,00	2.420,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	261,00	479,00	740,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	261,00	479,00	740,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	2.427,71	4.961,23	7.388,94
sestra azpian / bajo rasante	261,00	514,52	775,52
Totala / Total	2.688,71	5.475,75	8.164,46
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			821,36
			1.104,45
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			4.960,00
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	20	20

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gainerako antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	1.987	3,543	7.039,94	2.218.644,46	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	740	1,048	775,52	244.414,60
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	177	0,456	80,71	25.411,89					
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	256	1,048	268,29	84.554,24					

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	4.961,23	2.328.610,59
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	514,52	244.414,60
Guztira / Totales	5.475,75	2.573.025,19
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	821,36	385.953,78
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	4.654,39	2.187.071,41
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		469,89
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.104,45 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.104,45 m ²		1.980,24

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	31.032,00
Eraispenak / Demoliciones	45.854,89
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	49.903,50
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	52.479,56
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	265.362,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	444.631,95
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 84.480,07
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	529.112,02

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	20.363,21
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	227.942,01
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	109.265,00
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	512.136,00
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	869.706,22

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	1.398.818,24
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 40.915,43
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 111.905,46
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	1.551.639,13

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	70,95 % 333,37
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	136,52
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.104,45 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.104,45 m ²	70,95 % 1.404,90
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	575,34
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	635.432,28

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1305,28	Epea Plazo	8 urte / 8 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	226,00	999,00	1.225,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	664,00	664,00
Totala / Total	226,00	1.663,00	1.889,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	192,00	192,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	192,00	192,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	800,72	3.363,20	4.163,92
sestra azpian / bajo rasante	0,00	201,22	201,22
Totala / Total	800,72	3.564,42	4.365,14
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			534,66
			791,92
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			4,5000
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	10	10

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	1.033	3,543	3.659,92	1.153.427,14	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	192	1,048	201,22	63.415,68
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	192	1,048	201,22	63.415,68					
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	664	0,456	302,78	95.330,48					

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	3.363,20	1.312.173,30
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	201,22	63.415,68
Guztira / Totales	3.564,42	1.375.588,98
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	534,66	206.338,35
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	3.029,76	1.169.250,63
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		385,92
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 791,92 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 791,92 m²</i>		1.476,48

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		6.400,00
Eraispenak / Demoliciones		20.731,75
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		3.388,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		16.794,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		18.174,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		65.487,75
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	12.442,67
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		77.930,42
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		33.828,22
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		111.138,05
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		22.850,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		454.138,70
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		16.500,00
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		638.454,97
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		716.385,39
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925	20.954,27
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	57.310,83
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		794.650,49

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	67,96 %	262,28
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		123,64
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 791,92 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 791,92 m²</i>	67,96 %	1.003,45
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		473,03
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		374.600,14

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	36.870,9	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	14.817,00	14.817,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	8.346,00	8.346,00
Totala / Total	0,00	23.163,00	23.163,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	6.674,00	6.674,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	3.539,00	3.539,00
Totala / Total	0,00	10.213,00	10.213,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	0,00	33.539,52	33.539,52
sestra azpian / bajo rasante	0,00	4.267,12	4.267,12
Totala / Total	0,00	37.806,64	37.806,64
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			5.671,00
			29.755,87
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1.2700
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	98	40	138

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineke antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	2.667	1,000	2.667,00	840.425,04	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.202	0,277	332,95	104.790,36
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	475	0,456	216,60	68.195,75					
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	2.667	1,000	2.667,00	840.425,04	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.202	0,277	332,95	104.790,36
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	476	0,456	217,06	68.339,32					
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	5.250	1,791	9.402,23	2.962.785,00	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	2.100	0,487	1.022,70	322.665,00
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	950	0,456	433,20	136.391,50					
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	4.233	3,543	14.997,52	4.726.483,14	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	2.170	1,048	2.274,16	716.729,30
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TRdo) Locales terciarios en zona residencial (TRdo)	770		0,00	0,00					
Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	6.445	0,456	2.938,92	925.308,65	Eranskinen (TR) Anejos (TR)	3.539	0,086	304,35	96.048,46

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	Uhs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	33.539,52	10.568.353,44
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	4.267,12	1.345.023,48
Guztira / Totales	37.806,64	11.913.376,92
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	5.671,00	1.787.006,54
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	32.135,64	10.126.370,38
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,11
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 29.755,87 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 29.755,87 m²</i>		340,32

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	802.306,00
Eraispenak / Demoliciones	235.352,71
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	59.000,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	403.565,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	1.320.500,00
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	359.460,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	242.000,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	3.422.183,71
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 650.214,91
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	4.072.398,62

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	402.615,32
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	478.722,47
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	682.300,00
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	1.563.637,79

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	5.636.036,41
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 164.854,06
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 450.882,91
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	6.251.773,38

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	61,74 % 194,54
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	120,57
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 29.755,87 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 29.755,87 m²</i>	61,74 % 210,10
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	130,22
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	3.874.597,00

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	16.628,16	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatu edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	17.213,00	17.213,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	17.213,00	17.213,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	5.270,00	5.270,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	5.270,00	5.270,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	46.197,63	46.197,63
sestra azpian / bajo rasante	0,00	4.125,69	4.125,69
Totala / Total	0,00	50.323,32	50.323,32
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			7.548,50
			8.306,23
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			6,0600
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	64	96	160

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	3.443	1,000	3.443,00	1.084.958,16	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.049	0,277	290,57	91.451,82
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	3.443	1,791	6.166,07	1.943.022,62	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	1.049	0,487	510,86	161.178,85
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	10.327	3,543	36.588,56	11.530.921,66	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	3.172	1,048	3.324,26	1.047.679,88
					Eranskinen (TRdo) Anejos (TRdo)	5.270		0,00	0,00

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	46.197,63	14.558.902,44
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	4.125,69	1.300.310,55
Guztira / Totales	50.323,32	15.859.212,99
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	7.548,50	2.378.881,95
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	42.774,82	13.480.331,04
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,15
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 8.306,23 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 8.306,23 m²</i>		1.622,92

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	191.520,00
Eraispenak / Demoliciones	139.070,27
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	226.980,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	163.723,20
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	296.930,00
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	1.029.250,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	298.052,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	2.345.525,47
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 445.649,84
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	2.791.175,31

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	285.001,73
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	2.194.740,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	2.479.741,73

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	5.270.917,04
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 154.174,32
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 421.673,36
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	5.846.764,73

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	43,37 % 136,69
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	178,46
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 8.306,23 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 8.306,23 m²</i>	43,37 % 703,90
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	919,02
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	7.633.566,31

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1985,02	Epea Plazo	4 urte / 4 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	2.591,00	2.591,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	2.591,00	2.591,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	550,00	550,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	550,00	550,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	0,00	7.006,77	7.006,77
sestra azpian / bajo rasante	0,00	576,40	576,40
Totala / Total	0,00	7.583,17	7.583,17
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			1.137,48
			1.776,88
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			4,2700
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	0	14	14

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	995	3,543	3.525,29	1.110.997,10	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	550	1,048	576,40	181.659,50
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	550	1,048	576,40	181.659,50					
Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	725	3,543	2.568,68	809.520,50					
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	321	1,048	336,41	106.023,09					

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	7.006,77	2.208.200,19
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	576,40	181.659,50
Guztira / Totales	7.583,17	2.389.859,69
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	1.137,48	358.478,95
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	6.445,69	2.031.380,74
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,15
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.776,88 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.776,88 m ²		1.143,23

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	43.008,00
Eraispenak / Demoliciones	9.712,32
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	32.172,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	17.664,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	121.065,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	180.000,00
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	403.621,32
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 76.688,05
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	480.309,37

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	1.221,65
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	1.221,65

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	481.531,02
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 14.084,78
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 38.522,48
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	534.138,28

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	26,30 % 82,87
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	232,28
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.776,88 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.776,88 m ²	26,29 % 300,60
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	842,63
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	1.497.242,46

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri sektorizaturia	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	sektorizaturia sektorizado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	20951,36	Epea Plazo	8 urte / 8 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	14.423,00	14.423,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	602,00	602,00
Totala / Total	0,00	15.025,00	15.025,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	6.686,00	6.686,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	6.686,00	6.686,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	14.474,77	14.474,77
sestra azpian / bajo rasante	0,00	1.852,02	1.852,02
Totala / Total	0,00	16.326,79	16.326,79
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			2.449,02
			9.734,59
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunaren eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1.6800
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	150	0	150

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	6.043	1,000	6.043,00	1.904.270,16	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	2.550	0,277	706,35	222.309,00
Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)	300	0,086	25,80	8.142,00					
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	8.380	1,000	8.380,00	2.640.705,60	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	4.136	0,277	1.145,67	360.576,48
Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)	302	0,086	25,97	8.196,28					

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	14.474,77	4.561.314,04
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	1.852,02	582.885,48
Guztira / Totales	16.326,79	5.144.199,52
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	2.449,02	771.629,93
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	13.877,77	4.372.569,59
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,08
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 9.734,59 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 9.734,59 m ²		449,18

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	147.616,00
Eraispenak / Demoliciones	
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	139.584,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	174.716,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	556.380,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	580.376,00
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	257.841,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	1.856.513,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 352.737,47
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	2.209.250,47

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	108.597,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	108.597,00

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	2.317.847,47
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 67.797,04
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 185.427,80
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	2.571.072,31

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	58,80 % 185,27
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	129,81
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 9.734,59 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 9.734,59 m ²	58,80 % 264,12
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	185,06
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	1.801.497,28

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri sektorizaturia	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	sektorizaturia sektorizado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	13304,53	Epea Plazo	8 urte / 8 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	719,96	8.276,00	8.995,96
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	719,96	8.276,00	8.995,96
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	3.466,00	3.466,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	3.466,00	3.466,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	1.132,04	10.475,40	11.607,44
sestra azpian / bajo rasante	0,00	1.156,43	1.156,43
Totala / Total	1.132,04	11.631,83	12.763,87
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			1.744,77
			9.714,02
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s) Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1,2000
etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	60	32	92

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	4.710	1,000	4.710,00	1.484.215,20	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	2.037	0,277	564,25	177.585,66
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa NA. (VTna) Vivienda colectiva protección tasada NA. (VTna)	1.498	1,379	2.065,74	650.940,92	Eranskinen (VTna) Anejos (VTna)	613	0,375	229,88	72.524,03
Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	1.034	1,789	1.849,83	582.886,48	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	408	0,444	181,15	57.042,48
Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	1.034	1,789	1.849,83	582.886,48	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	408	0,444	181,15	57.042,48
Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	302	1,789	540,28	170.243,44					
Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	302	1,789	540,28	170.243,44					
Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	55	0,444	24,42	7.689,55					
Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	60,96	0,444	27,07	8.522,82					

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	10.475,40	3.657.628,33
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	1.156,43	364.194,65
Guztira / Totales	11.631,83	4.021.822,98
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	1.744,77	603.273,45
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	9.887,06	3.418.549,53
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		345,76
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 9.714,02 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 9.714,02 m²</i>		351,92

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	218.366,00
Eraispenak / Demoliciones	97.596,11
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	56.250,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	166.868,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	115.440,00
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	179.816,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	291.117,00
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	208.952,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	1.334.405,11
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 253.536,97
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	1.587.942,08

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	204.390,36
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	237.467,54
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	70.815,00
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	512.672,90

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	2.100.614,98
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925 61.442,99
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 168.049,20
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	2.330.107,16

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	68,16 % 235,67
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	110,09
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 9.714,02 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 9.714,02 m²</i>	68,16 % 239,87
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	112,05
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	1.088.442,37

PEOU-R01 ERREMENTERIKOA

izena / denominación

JARDUKETAREN HIRIGINTZA-ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzoria suelo urbano	Jarduketa mota Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Jarduketa-sistema Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	7207,30	Epea Plazo	8 urte / 8 años

ORDENACIÓN PROPUESTA / ORDENACIÓN PROPUESTA

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra ganean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	3.600,00	3.600,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	3.600,00	3.600,00

sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	1.530,00	1.530,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	1.530,00	1.530,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra ganean / sobre rasante	0,00	4.549,08	4.549,08
sestra azpian / bajo rasante	0,00	530,91	530,91
Totala / Total	0,00	5.079,99	5.079,99

Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea
 Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada

762,00

6.466,40

Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m²) / Edificabilidad media (UPS/m²s)
 Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m²)
 Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m²s)

0,7900

etxebizitza / babestu / libre / totala número de viviendas / protegidas / libres / total	36	0	36
---	----	---	----

antolamenduaren xehetasuna / detalle de la ordenación

sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	Valor residual (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1.200	1,000	1.200,00	378.144,00	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	510	0,277	141,27	44.461,80
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1.200	1,000	1.200,00	378.144,00	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	510	0,277	141,27	44.461,80
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	1.200	1,791	2.149,08	677.208,00	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	510	0,487	248,37	78.361,50

PEOU-R01 ERREMENTERIKOA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	4.549,08	1.433.496,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	530,91	167.285,10
Guztira / Totales	5.079,99	1.600.781,10
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	762,00	240.117,17
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	4.317,99	1.360.663,93
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		315,12
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 6.466,40 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 6.466,40 m ²		210,42

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	55.120,00
Eraispenak / Demoliciones	
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	12.960,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	46.704,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	258.456,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	98.521,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	471.761,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	561.395,59

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	32.584,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	15.548,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	48.132,00

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	609.527,59
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02925
	17.828,68
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08
	48.762,21
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	676.118,48

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	49,69 %
	156,58
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	
	158,54
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 6.466,40 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 6.466,40 m ²	49,69 %
	104,56
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	
	105,86
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	
	684.545,45

C. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

C.1. SARRERA

C.1.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN- IRIZPIDEAK

Txosten honen helburua da beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragindako jarduketak Ogasun publikoetan duen eragina haztatzea.

C.1.2. ZERBITZU-AZPIEGITURA BERRIAK ETA HORIEN FINANTZAKETA ZEHAZTEA.

Azpiegitura berriak honako hauek dira: ur-hornidurako sareak indartzea eta/edo berritzea, euri-uren eta ur beltzen saneamendua, energia elektrikoa eta telekomunikazioak, hondakinen bilketa eta argiteria publikoa. Bide, espaloi eta espazio libreen berrurbanizazioa ere sartzen da.

Jarduketa integratuetan eta jarduera asistematikoa, azpiegitura horiek guztiak eragiketaren kontura finantzatu dira, sustatzaileen urbanizazio-karga gisa.

Zuzkidura gauzatzeko jarduketetan, Udalak finantzatu ditu.

C.1.3. ADMINISTRAZIOARENTZAKO DIRU- SARREREN AURREIKUSPENA

TOKI-ADMINISTRAZIOAREN DIRU-SARRERA MOTAK

Azterlan honetan diru-sarrera gisa jasotzen dira Plan Orokorrean aurreikusitako erabilerak ezartzearekin lotutako tasa eta zerga (zuzenak eta zeharkakoak) lokal hauen bidez lortutako baliabideak.

- Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ): urteko zerga bat da, udalerrian kokatutako ondasun higiezinaren jabari-titulartasunaren balioa eta beste eskubide errealek zergapetzen dituenak.
- Trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga (TMIZ): bide publikotik zirkulatzeko gai diren trakzio mekanikoko ibilgailuen titulartasuna zergapetzen duen urteko zerga da, edozein motatakoa eta kategoriatakoa dela ere. TMIZ kalkulatzeko, ibilgailu mota bakoitzari "zerga-faktorearen" arabera (potentzia, plaza-kopurua, karga-erabilgarria edo zilindratua) kopuru edo kuota bat esleitzen zaion tarifa-taula bat

C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

C.1. INTRODUCCIÓN

C.1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO

Este informe tiene el objeto de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

C.1.2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS.

Las nuevas infraestructuras consisten en el refuerzo y/o renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica y telecomunicaciones, recogida de residuos y alumbrado público. También se incluye la reurbanización de viales, aceras y espacios libres.

En las actuaciones integradas y en la actuación asistemática, todas estas infraestructuras serán financiadas a costa de la operación, como carga de urbanización de los promotores.

En las actuaciones de ejecución de dotación, serán financiadas por el Ayuntamiento.

C.1.3. PREVISIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN

TIPOS DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el Plan General.

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad demanial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM): se trata de un impuesto anual que grava la titularidad de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por la vía pública, con independencia de su clase y categoría. Para el cálculo del IVTM se parte de un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor

hartzen da abiapuntutzat.

- Zaborrak biltzeko zerbitzuaren tasa: zergapeko egitatea da etxebizitzetatik eta bizitokietatik eta lokaletatik datozen zaborrak eta hiri-hondakin solidoak biltzeko eta ezabatzeko zerbitzuak edo udal-jarduera ematea.
- Ur-horniduraren tasa: kasu honetan, ur-hornidurarako sareen erabilgarritasuna eta ur-kontsumoa zergapetzen ditu tasak.
- Estolderiaren eta ur-hartunaren tasa: saneamendu-sareetara hornidura publiko edo pribatutik datozen urak benetan edo potentzialki isurtzea.
- Eraikuntza, obra eta instalazioen gaineko zerga (ICIO): udal titulartasuneko zerga bat da, aukerakoa eta zeharkakoa, obra- edo hirigintza-lizentzia lortzea eskatzen duen edozein eraikuntza, instalazio edo obra egitea zergapetzen duena, lizentzia hori lortu den ala ez kontuan hartu gabe. EIO kalkulatzeko, eraikuntza, instalazio edo obraren benetako kostua hartzen da abiapuntutzat; beraz, obraren egikaritze materialaren aurrekontuarekin soilik integratzen da, eta instalazioen kasuan instalazioaren kostua, ez instalatutakoaren balioa. Kalkuluen kalkulu gisa, txosten honetan, eraikuntza-obren EAPari % 5eko karga-tasa aplikatzen zaio erabilera libreetarako, eta % 3koa babespekoetarako (BPE eta BOE).
- Etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia: etxebizitzak eraikitze lizentzian ezarritako baldintzak bete dituela egiaztatzen duen administrazio-agiria da lehen okupazioko lizentzia. Udalak ematen du lehen okupazioko lizentzia. Txosten honetan kalkulatu da obra gauzatzeko aurrekontuaren % 0,80 etxebizitza libreetarako izango dela, eta % 0,08 etxebizitza sozialetarako eta prezio tasatuko etxebizitzetarako.

Zehaztu behar da antolamendua gauzatzeko aldian diru-sarrera batzuk gertatzen direla, apartekoak deiturikoak (kasu honetan, EIOZrekin eta lehen okupazioko lizentziarekin bat datozenak), eta horiei gehituko zaizkiela erregularrak edo arruntak, eta horiek handitzen joango direla udal-zergengatik urteko diru-sarrera finkoak sortzen dituzten eraikinak amaitu arte.

- Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga: udalerrriaren kasuan, epe ertain-luzera planteatutako esparruak oso garrantzitsuak ez izan arren, eta horietan kokatzen diren enpresen fakturazio-bolumen potentziala kontuan hartuta, sortzapenetik eratorritako kopuruen sarrera ere aurreikus daiteke.

OHZren diru-sarrera arruntak kalkulatzeko, ehuneko hauek aplikatzen zaizkio katastroko balioari:

tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.

- Tasa del servicio de recogida de basuras: el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y de alojamientos y locales.
- Tasa de abastecimiento de agua: en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.
- Tasa de alcantarillado y toma de agua: se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.
- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO): se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado. Como estimación de cálculo, en el presente informe, al PEM de las obras de construcción se le aplica el tipo de gravamen de 5% para los usos libres y 3% para los protegidos (VPP y VPO).
- Licencia de primera ocupación de vivienda: La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación. La licencia de primera ocupación se expide por el Ayuntamiento. En el presente informe se ha estimado en un 0,80% del presupuesto de ejecución material de la obra, para vivienda libre y el 0,08% para las viviendas sociales y de precio tasado.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de la ordenación se producen unos ingresos, llamados extraordinarios (que en este caso se corresponden con el ICIO y la licencia de primera ocupación), a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales.

- Impuesto de Actividades Económicas: en el caso del Municipio, aun por la escasa entidad de los ámbitos planteados a medio-largo plazo y el potencial volumen de facturación de las empresas que se ubiquen en ellos es previsible también el ingreso de cantidades derivadas de su devengo.

Para la estimación de los ingresos ordinarios por IBI, se

aplican los siguientes porcentajes al valor catastral:

ERABILERA USO	Ehunekoa (%) Porcentaje (%)
Etx. Libr. (Eraikuntza-balioa<=271.000€) Viv Libr (Valor Constr<=271.000€)	0,2469%
Etx. Libr. (Eraikuntza-balioa>271.000€) Viv Libr (Valor Constr>271.000€)	0,3862%
Komertzioa Comercio	0,3298%
Industria Industria	0,4624%

Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastro-balioa honela lortuko da:

$$VC = Rm * V$$

Non:

VC = Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastro-balioa, eurotan adierazita.

RM = Merkatuaren erreferentziako koefiziente modulatuzailea katastro-balioarentzat

V = Hiri-izaerako ondasun higiezinaren merkatuko balio probablea, eurotan adierazita

Rm koefizientea Katastroko balioa kalkulatzeko merkatuarekiko erreferentziako koefiziente modulatuzailea Hiri-izaerako ondasun higiezinaren Katastroko Balio Merkatuko Balio Probagarria zuzentzearen emaitza izango da, Rm merkatuarekin erreferentziako koefiziente modulatuzaile bat aplikatuz. 0,5 koefiziente ezarri da.

El Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se obtendrá del siguiente modo:

$$VC = Rm * V$$

En la que:

VC= Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana expresado en euros.

Rm = Coeficiente modulador de referencia al mercado para el valor catastral

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros

Coeficiente Rm. Coeficiente modulador de referencia con el mercado para el cálculo del valor catastral El Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana será el resultante de la corrección del Valor Probable de Mercado, mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia con el mercado Rm. Se adopta el coeficiente 0,5.

FORU, AUTONOMIA ETA ESTATUKO ADMINISTRAZIOAREN DIRU-SARRERAK

Foru Administrazioak diru-sarrerak lortu ahal izango ditu eraikuntza prozesua zergapetzen duten zergen ondorioz:

- Sustatzaileak lurzorua erostearen ondoriozko BEZa, bai eta materialen kostuena eta ondorengo eraikuntza-obrak gauzatzearena ere.
- Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridikoen gaineko Zergaren Egintza Juridiko Dokumentatuen karga, higiezinak eskuratzearen ondorioz.

Autonomia-erkidegoko eta estatuko administrazioek sarrera horietatik dagokien zatia jasoko dute, tributuoak konpentsatzeko mekanismoen bidez Foru Administrazioetik jasotzen dituzten transferentzien bidez.

INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN FORAL, AUTONÓMICA Y ESTATAL

La Administración Foral podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra del suelo por parte del promotor, así como de los costes de materiales y ejecución de las posteriores obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición de los inmuebles.

Las Administraciones autonómica y estatal recibirán la parte que les corresponda de estos ingresos en virtud de las transferencias que reciban de la Administración Foral en virtud de los mecanismos de compensación tributarios.

C.1.4. TOKI ADMINISTRAZIOARENTZAKO KOSTUEN AURREIKUSPENA

TOKI-ADMINISTRAZIOARENTZAKO KOSTUEN AURREIKUSPENA

C.1.4. PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

Se consideran los costos directos por mantenimientos de

Bideak eta berdeguneak mantentzeagatiko zuzeneko kostuak hartzen dira kontuan. Udalerriko mantentze-kostu orokorren datuetatik honako ratio hauek lortzen dira:

Espazio libreak: 3,36 €/ m²-ko urtean.

Bideak: 1,22 €/ m²-ko urtean.

KOSTUEN AURREIKUSPENA FORU- ETA AUTONOMIA-ADMINISTRAZIOARENTZAT

Aurreikusitako azpiegitura guztiak udal-ekimenari egozten zaizkionez, printzipioz ez da Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak egin beharreko inbertsiorik aurreikusten, errepide edo trenbideen arloko jarduketak izan ezik, horiek planifikatzen ari baitira. Horren kostua udalaz gaindiko errepideen programazioaren barruan sartzen da, eta haren konpromisoa eta egikaritze-epea zalantzarikoa dira; beraz, azterlan honetan ez da ebaluatzen.

KOSTUEN AURREIKUSPENA ESTATUKO ADMINISTRAZIOARENTZAT

Aurreko kasuan bezala, ez da Estatuak egin beharreko inbertsio zehatzik aurreikusten.

C.1.5. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN ZENBATESPENA.

Jarraian, jarduera bakoitzerako diru-sarreraren eta gastuen xehetasunak adierazten dira:

C.1.6. JARDUERAREN ERAGINA

Jardueren iraunkortasun ekonomikoaren zenbatespina aurreko tauletan oinarrituta egiten da. Helburua da udal-ogasuneko hirigintza-jarduketek sortutako diru-sarreraren eta kostuen guztizko magnitudeetan proportzioa mantentzea.

Ikus daitekeenez, iraunkortasun ekonomikoa (SARRERA GEHIAGOAK) positiboa da.

Eraikuntza berriak egin ahala, diru-sarrerak (ohikoak eta apartekoak) handitu egingo dira; halaber, zerbitzu publikoak eta hornidurak ezartzeagatiko kostuak ere handitu egingo dira jarduketa garatu ahala. Iraunkortasun ekonomikoa guztizkoaren emaitza edo balantze ekonomiko gisa lortzen da, diru-sarrera eta gastu erregularren arteko aldeagatik, exekuzioa osatu ondoren. Aparteko diru-sarrerak eta ondare-sarrerak kaudimen ekonomiko osoa indartzen lagunduko dute.

Jarduketaren eragina, ikuspegi ekonomikotik, onargarriztat jo daiteke; izan ere, egikaritzea sustapen pribatu edo/eta publikoaren bidez finantzatzen da hirigintza-eragiketaren ondoriozko higiezin-produktua salduz, pixkanaka mailakatuz joango dena; gainera, Udalak eman beharreko hiri-zerbitzuen mantentze-lanak tasa edo zerga edo transferentzia arrunten bidez finantzatzeko aukera dago.

viales y zonas verdes. De los datos de costos generales de mantenimiento en el municipio se obtienen las siguientes ratios:

Espacios libres: 3,36 €/m² año.

Viario: 1,22 €/m² año.

PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN FORAL Y AUTONÓMICA

Puesto que la totalidad de las infraestructuras previstas se imputa a la iniciativa municipal, en principio no se prevén inversiones a realizar por la Diputación Foral y el Gobierno Vasco, exceptuando las actuaciones en materia de carreteras o ferrocarriles, que puedan estar planificándose. Su coste entra dentro de la programación de carreteras a nivel supramunicipal y su compromiso y plazo de ejecución son inciertos, por lo que no se evalúa en este estudio.

PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN ESTATAL

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones concretas a realizar por el Estado.

C.1.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.

Se indica a continuación el detalle de ingresos y gastos para cada actuación:

C.1.6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN.

La estimación de la sostenibilidad económica de las actuaciones se realiza en base a las anteriores tablas. El objetivo es mantener la proporción en las magnitudes totales de ingresos y costes generados por las actuaciones urbanísticas en la Hacienda Municipal.

Como se observa, la sostenibilidad económica (INGRESOS menos GASTOS) resulta positiva.

Los ingresos (ordinarios y extraordinarios) irán aumentando a medida que se realizan las nuevas construcciones; asimismo los costes por implantación de los servicios públicos y suministros también se incrementarán a medida que se va desarrollando la actuación. La sostenibilidad económica se obtiene como resultado o balance económico del conjunto por la diferencia entre los ingresos y gastos regulares, una vez que se complete la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

El impacto de la actuación, desde el punto de vista económico, puede calificarse como asumible, dado que la ejecución se financia vía promoción privada y/o pública con la venta del producto inmobiliario resultante de la operación urbanística, que se irá escalonando gradualmente; además resulta factible la posibilidad de financiar el mantenimiento de los servicios urbanos a

prestar por el Ayuntamiento vía tasas o impuestos o transferencias corrientes.

Kontuan hartutako jarduerak / Actuaciones consideradas		DIRU-SARTZE / INGRESOS						GASTU / GASTO
		EIOZ / ICIO	TASA / TASAS	1. urteko OHZ / IBI año 1	2. urteko OHZ / IBI año 2	3. urteko OHZ / IBI año 3	4. urteko OHZ / IBI año 4	Mantentze-lanen URTEKO kostua / Costo ANUAL Mantenimiento
AD-R01	Arriotokieta, 014	16.107,00	1.888,79	698,92	686,00	859,99	971,35	278,88
AD-R02	Eusebio Gurritxaga, 10	24.888,50	2.918,56	1.079,97	1.060,00	1.328,85	1.500,93	97,44
AD-R03	Olazabal, 9	11.648,00	1.365,91	505,43	496,09	621,91	702,45	60,48
AD-R04	Harategi, 15	15.879,50	1.862,11	689,05	676,31	847,84	957,63	131,04
AD-R05	Harategi, 19	6.233,50	730,97	270,49	265,48	332,82	375,92	36,96
AD-R06	San telmo, 905	8.190,00	960,40	355,38	348,81	437,28	493,91	191,52
AD-R07	San telmo, 14	7.826,00	917,72	339,59	333,31	417,85	471,96	50,40
AD-R08	San Telmo, 21	11.830,00	1.387,25	513,33	503,84	631,63	713,42	50,40
AD-R09	San Telmo, 25	17.199,00	2.016,85	746,30	732,51	918,29	1.037,21	53,76
AD-R10	Jadarre, 03	5.460,00	640,27	236,92	232,54	291,52	329,27	117,60
AD-R11	Oikia, 36	9.100,00	1.067,11	394,87	387,57	485,87	548,79	302,40
AD-R12	Oikia, 34 BIS	7.962,50	933,72	345,51	339,12	425,14	480,19	97,44
AD-R13	Oikia, 34	6.279,00	736,31	272,46	267,42	335,25	378,66	80,64
AD-R14	Oikia, 917	12.512,50	1.467,28	542,95	532,91	668,07	754,58	292,32
AI-SUNC-R01	San José	36.855,00	4.321,81	1.599,22	1.569,65	1.967,77	2.222,59	2.067,96
AI-SUNC-R02	Arriotokieta	54.190,50	6.354,66	2.351,45	2.307,97	2.893,35	3.268,02	1.135,68
AI-SUNC-R03	Erribera	54.372,50	6.376,01	2.359,34	2.315,72	2.903,07	3.279,00	1.515,20
AI-SUNC-R04	Estazioa A	154.927,50	18.167,62	6.722,65	6.598,36	8.271,92	9.343,09	5.610,16
AI-SUNC-R05	Estazioa B	92.046,50	10.793,86	3.994,10	3.920,26	4.914,57	5.550,98	3.249,36
AI-SUNC-R06	Urola Enparantza-Guascor	1.053.552,50	123.545,14	45.715,99	44.870,80	56.251,52	63.535,77	47.813,14
AI-SUNC-R07	Aita Mari	783.146,00	91.835,85	33.982,45	33.354,19	41.813,91	47.228,58	24.151,18
AI-SUNC-R08	Oikia	117.890,50	13.824,46	5.115,53	5.020,96	6.294,44	7.109,53	3.274,34
PE-R01	Errementerikoa	163.800,00	19.208,05	7.107,65	6.976,24	8.745,65	9.878,16	4.949,80
S-SUS-R01	Puntanoeta	683.637,50	80.166,95	29.664,56	29.116,12	36.500,93	41.227,59	22.324,74
S-SUS-R02	Narrondo	376.558,00	44.157,18	16.339,69	16.037,61	20.105,27	22.708,79	18.751,28
APD-R01	Torreaga	1.096.322,50	128.560,58	47.571,88	46.692,38	58.535,10	66.115,07	14.596,34