

## ZARAUZKO HAPOren ALDAKETA PUNTUALA

- Lanpardo kalea 1eko partzela, 7 -OD Azken Portu arean kokatua
- Kortazarreko partzela, 12-3 -OD Kortazar arean kokatua

## BEHIN BETIKO ONESPENA 3. DOKUMENTUA: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

2021ko ABENDUA

### ERREDAKZIO TALDEA:

IZASKUN LARZABAL | ARKITEKTURA / HIRIGINTZA |

### SUSTATZAILEA:

Zarauzko Udala

SINA5fb6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

**Erredakzioa**

**IZASKUN LARZABAL, ARKITEKTURA / HIRIGINTZA**

**Sustatzailea  
ZARAUZKO UDALA**

SINA5fb6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

## AURKIBIDE OROKORRA

1. DOKUMENTUA. "MEMORIA"
2. DOKUMENTUA. "HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA. ARAUAK ETA PLANOAK"
- 3. DOKUMENTUA. "BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA"**
4. DOKUMENTUA. "INGURUMEN AGIRI ESTRATEGIKOA"

SINA5fb6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

**"3. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA. JARDUKETA PROGRAMA".**

\* 3.1. dok. "BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA".

\* 3.2. dok. "JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA".

\* 3.3. dok. "JARDUKETA PROGRAMA".

SINA5fb6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

### **3.1. dokumentua. "BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA".**

AURKIBIDEA:

I.- Dokumentuaren xedea.....	6
II.- Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak ..	6
III.- Erabileren haztapen koefizienteak.....	7
IV.- Jarduketa eremuan sortzen diren ondoriozko urbanizazio kargak. Balorazio ekonomikoa .....	11
V.- Planteatutako hirigintzako antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa. Justifikazioa .....	12
VI.- Planteatutako hirigintzako antolamendua gauzatzeko unean eragile publiko eta pribatuek dituzten inbertsio erantzukizunak .....	14

SINA5f6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

## I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

Dokumentu honen xedea da proiektu honetan mugatutako eremuetan planteatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea eta justifikatzea, besteak beste, hurrengo II. epigrafean azaltzen diren premisetatik abiatuta.

## II.- DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK

Premisetako batzuk honakoak dira zehazki:

\* Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako balorazio irizpideak, dokumentu honen xede den analisi ekonomikoan eragina dutenak. Xedapen horietako batzuk honakoak dira zehazki:

- Administrazio zentralak sustatu eta autonomia erkidegoan indarrean daudenak:

. 7/2015eko Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina onartzekoa.

. Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatuak eta indarrean daudenak:

. Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).

. 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-jarduerez sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa.

. 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

. Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehaztekoa.

\* Baloratzen diren hirigintzako garapenak, zehazki, 7-OD Azken Portu arean, Lanpardo kalea, 1ean, eta 12-3 OD Kortazar arean proiektatutako berriak dira.

\* Baloratu beharreko urbanizazio kargak bat datoz eremu horretan sortzen diren karga guztiekin, honakoak baitira: urbanizazio obrak; birkokatzeak eta lekualdaketak; eraispenak; proiektuen ordainsariak; bestelako kargak. Gainera, urbanizazio lan horiek eremu horretan aurreikusten diren zuzkidura orokorren (sistema orokorra) zein zuzkidura lokalen (sistema lokala) multzoan eragiten dute.

Horri dagokionez, jarduketa integratuko eremu horretan sortzen diren urbanizazio karga guztiak ordaintzea bertan aurreikusitako hirigintza-garapen berri horien erantzukizuna/betebeharra dela jotzen da.

\* Indarrean dagoen 2008ko Plan Orokorrean ezarritako erabileren haztapen koefizienteak, dokumentu honetan bertan azaldutako arrazoiek eman terminoetan eta horien arabera.

### III.- XEDAPEN EKONOMIKOEN ZEHATZASUN MAILA

Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioaren Azterketa honek analisi orokor batek emandako zenbatespen mailako datu eta kopuruak azaltzen ditu. Plangintza horren garapen fasean zehaztaperen maila handiagoa lortu ahal izango da.

HAPOnen aldaketa honek errealitate ekonomikora nabarmen egokitzen diren datuak eta zifrak eskaintzen ditu, baina zehaztasun handiagoz zehaztu beharko dira, ondorengo egikaritze proiektuak, xehetasun azterlanak edo eskatutako figurak kontuan hartuta.

### IV.- EDUKIA

Urbanizazio kostuak finkatzeko, dokumentu hau egiteko unean indarrean daudenak hartu dira kontuan. Beraz, jakina, horietan esku hartzen duten kontzeptuek, hala nola eskulanak, materialek, gastu orokorrek eta gainerako kontzeptu konputagarriek, izan ditzaketen gorabeheretara egokitu beharko dira.

Bestetik, hirigintza- eta eraikuntza-garapenaren ebaluazio ekonomikoaren bidez, HAPOnen Aldaketa Puntualean jasotako hirigintza-proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa azaldu nahi da.

### V.- URBANIZAZIO KARGEN ZEHATZAPENA

Epigrafe honetan zehazten dira bide sistemara eta espazio libre publikoetara bideratutako lursailak erabat urbanizatzeko beharrezkoak diren obra guztiei dagozkien kostuak, bai eta urbanizazio karga deiturikoak barne hartzen dituzten gainerako kontzeptuak ere.

Karga horien zerrenda, dagokien balorazio ekonomikoarekin osatua, honakoa da:

#### **7-OD Azken Portu area**

**1.- Eraispenak.....50.000 €**

#### **2.- Eremuko urbanizazio lanak**

- \*Lur mugimenduak.
- \*Espazio libreak eta lorategiak
- \*Instalazio elektrikoak eta argiteriakoak
- \*Saneamendu eta ur instalazioak
- \*Gas instalazioa
- \*Suhiltzaile eta telekomunikazio instalazioak
- \*Hesi akustikoa

**Urbanizazio lanak guztira:.....390.000 €**

3.- Ordainsari profesionalak, segurtasuna eta osasuna, finantza gastuak eta beste gastu batzuk..... 300.000 €

URBANIZAZIO KARGEN KOSTUA GUZTIRA: ..... 740.000 €

### 12-3 Kortazar area

#### 1.- Eremuko urbanizazio lanak

- \*Lur mugimenduak.
- \*Espazio libreak eta lorategiak
- \*Instalazio elektrikoak eta argiteriakoak
- \*Saneamendu eta ur instalazioak
- \*Gas instalazioa
- \*Suhiltzaile eta telekomunikazio instalazioak

Urbanizazio lanak guztira: .....500.000 €

3.- Ordainsari profesionalak, segurtasuna eta osasuna, finantza gastuak eta beste gastu batzuk.....300.000 €

URBANIZAZIO KARGEN KOSTUA GUZTIRA: ..... 800.000 €

### VI.- ERAIKUNTZAREN KOSTUAREN ZENBATESPENA

Eraikuntzaren gauzatze materialaren kostuaren batez besteko prezioa honakoa da:

#### 7-OD Azken Portu area

Etxebizitza babestuen eraikina:..... 850 €/m<sup>2</sup>  
Ekipamendua:.....800 €/m<sup>2</sup>  
Garajea:..... 400 €/m<sup>2</sup>

#### 12-3 Kortazar area

Ekipamendua:.....1.250 €/m<sup>2</sup>  
Garajea:..... 400 €/m<sup>2</sup>

SINA5f6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5



Horrenbestez, proposatutako aprobetxamenduak kontuan harturik, ateratzen den eraikuntza kostua honakoa da:

#### 7-OD Azken Portu area

Etxebizitza babestuen eraikina:..... 2.125.000 €  
Ekipamendua:.....400.000 €  
Garajea:..... 1.185.200 €  
ERAIKUNTZAREN KOSTUA GUZTIA: ..... 3.710.200 €

#### 12-3 Kortazar area

Ekipamendua:.....9.626.400 €  
Garajea:..... 1.362.980 €  
ERAIKUNTZAREN KOSTUA GUZTIA: ..... 10.989.380 €

### VI.- KOSTUEN LABURPENEA

Kostuen laburpena (BEZ gabe), honakoa da:

#### 7-OD Azken Portu area

Urbanizazio lanen kostua: ..... 740.000 €  
Eraikuntzaren kostua:..... 3.710.200 €

ZENBATETSITAKO KOSTU OROKORRA GUZTIRA: ..... 4.450.200 €

#### 12-3 Kortazar area

Urbanizazio lanen kostua: ..... 800.000 €  
Eraikuntzaren kostua:..... 10.989.380 €

ZENBATETSITAKO KOSTU OROKORRA GUZTIRA: ..... 11.789.380 €

### VII.- SALMENTA-PREZIOAK

Salmenta-prezioen estimazio hau egiten da, inguruko higiezin merkatuaren arabera, nahiz eta proposatutako antolamenduak ez duen ohiko higiezin negoziarik eragingo.

#### 7-OD Azken Portu area

Etxebizitza babestuen eraikina:..... 2.880 €/m<sup>2</sup>  
Ekipamendua:..... 2.500 €/m<sup>2</sup>  
Garajea:..... 20.000 €/unit.

### 12-3 Kortazar area

Ekipamendua:..... 2.500 €/m<sup>2</sup>  
Garajea: ..... 20.000 €/unit.

### VIII.- LURZORUAREN HONDAR BALIOA

Lurzoruaren hondar balioa ateratzeko, hondar metodo estatikoa aplikatzen da (ikusi 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legeko balorazioen erregelamendua onartzekoa).

$$V_{rs} = (V_v/1.40) - (C_c + C_u)$$

- 7-OD Azken Portu area

$$V_{rs} = -3.634.143 \text{ €}$$

- 12-3 Kortazar area

$$V_{rs} = -11.787.595 \text{ €}$$

### IX.- BIDERAGARRITASUNA

Proiektu honetan antolatzen diren eremuek zuzkidura izaera dute, eta Zarauzko Udalak horiek sustatzeak ez du higiezinaren negoziarik sortuko, interes publikoko arrazoiak dira-eta nagusi.

7-OD Azken Portu areari dagokionez, lankidetzaren hitzarmen bat dago Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren, hots, Ingurumen, Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta Zarauzko Udalaren artean, babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko.

Horregatik irizten zaio bai Udala, bai Eusko Jaurlaritzak, gai direla bideragarritasun azterketa hau hartzen duen proiektu honetan deskribatutako eragiketak egiteko, horretarako baliabide ekonomikoak badauzkate eta. Horregatik, lurzoruaren balioa negatibo ateratzen da.

SINA5f6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

### 3.2. DOKUMENTUA. "JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA".

AURKIBIDEA:

I.- Dokumentu honen xedea .....	17
II.- Dokumentu honetan aztertzen diren hirigintzako jarduketak. Hirigintzako parametroak.....	17
III.- Aurreikusten diren udal sarreren zenbatespena .....	18
IV.- Ondoriozko udal gastuen zenbatespena .....	20
VI.- Konklusioak .....	22

SINA5f6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

## I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

Indarrean dagoen legerian aurreikusitakoaren arabera (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena; 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen erregelamendua onartzen duena, 3. artikulua; 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, premiazko neurriei buruzkoa, 31. artikulua), urbanizazio berriko jarduketak, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzekoak eta zuzkidura-jarduketak antolatzen diren tresnek jasagarritasunari buruzko txosten edo memoria bat jaso behar dute.

Horrek eskatzen du, besteak beste, *antolamendu tresnan aurreikusitako hiri hazkundeari aurre egiteko beharrezkoak diren zerbitzu publikoak abian jarri eta emateagatik mantentze kostuak kuantifikatzea, eta tokiko zerga nagusietatik eratorritako udal diru sarreraren zenbatespena egitea, aurreikusitako eraikuntzaren eta populazio potentzialaren arabera, aurreikusitako egoera sozioekonomikoen arabera ebaluatuta, jarduketak dakartzan eraikinak amaitu arte.*

Memoria honek, beraz, honako bi helburuak dauzka:

\* Batetik, analizazioa eta/edo haztatzea hirigintzako garapena egikaritzeak herri ogasunean izan dezakeen eragin ekonomikoa, kontuan harturik betiere afekzioak izan daitezkeela:

- Zuzkidurak egin, ezarri eta mantentzeko kostuei, proiektatutako azpiegitura eta zerbitzu publikoei, eta zerbitzu horiek emateari dagokienez.

- Zenbatetsitako udal sarrerei dagokienez.

\* Bestetik, produkzio erabilereara bideratutako lurzoruen nahikotasun eta egokitasunaren analisia.

Testuinguru horretan egin delarik, helburu horiei erantzutea eta kontu horiek aztertzea da dokumentu honen xedea, betiere aipatu lege baldintza betez.

## II.- DOKUMENTU HONETAN AZTERTZEN DIREN HIRIGINTZAKO JARDUKETAK. HIRIGINTZAKO PARAMETROAK.

Indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin bat, Jasagarritasun Ekonomikoari buruzko Memoriak, oro har, urbanizazio berriko, urbanizazioa eraberritu edo berritzeko, eta zuzkidurako jarduketetan bildu behar du.

Edonola ere, proiektuak ukitzen duen eremuaren beste zatirekin lotutako parametroak ere hartzen dira erreferentzia, proiektuko aurreikuspen zenbaitek eremu horretan eragiten baitute oro har. Horixe gertatzen da, esaterako, antolatzen diren zuzkidura publikoek (bideek, espazio libreak, ekipamenduek, hiri zerbitzuetako azpiegiturek, etab.) eremu osoari ematen dioten zerbitzuaren kasuan.

Horri dagokionez, kontuan hartu beharreko hirigintzako parametro edo bestelako parametroetako batzuk honakoak dira.

A.- 7 -OD Azken Portu area

\* Eremuan izango den etxebizitza berrien kopuru zenbatetsia: ..... 25 etx.

B.- Biztanleria:

\* Egungo eraikinetan eta finkatuetan egun dagoena: ..... 0 biz.

\* Proiektatutako etxebizitza berrietan zenbatetsia (1 biz./bizitegiko 25 m<sup>2</sup>(t)): ..... 100 biz.

\* Guztira: ..... 100 biz.

C.- Areak antolatutako zuzkidura publikoak:

-Zoladura gogorreko urbanizazioa ..... 890 m<sup>2</sup>

-Zoladura biguneko urbanizazioa eta lorategia ..... 503 m<sup>2</sup>

\* Ekipamenduak: ..... 1915 m<sup>2</sup>(t)

A.- 12.3 OD KORTAZAR area

B.- Biztanleria:

\* Egungo eraikinetan eta finkatuetan egun dagoena: ..... 0 biz.

\* Proiektatutako etxebizitza berrietan zenbatetsia (1 biz./bizitegiko 25 m<sup>2</sup>(t)): ..... 0 biz.

\* Guztira: ..... 0 biz.

C.- Areak antolatutako zuzkidura publikoak:

-Zoladura gogorreko urbanizazioa ..... 1.035 m<sup>2</sup>

-Zoladura biguneko urbanizazioa eta lorategia ..... 1.074 m<sup>2</sup>

\* Ekipamenduak: ..... 14.948 m<sup>2</sup>(t)

Aldi berean, duten garrantzi ekonomikoa dela eta azpimarratu egin behar dira ondoren azaltzen diren baldintzatzaile orokorrak:

\* Hirigintzako garapen horiek ukitzen duten eremua zeharo integratuta dago hiri bilbean.

\* Proposatutako hirigintza-proposamenak hiri kalitatearen, dentsitatearen, erabilera nahasketaren, zuzkidura publikoen aurreikuspenaren eta abarren hirigintza-parametroei erantzuten die, eremua osatzen duen ingurunearen hiri ezaugarriekin bat etorri, eta, oro har, hiri ingurune trinkoa eratzen lagunduz.

\* Hirigintzako garapenak gauzatzean aurreikusten diren baldintzek berekin dakarte sortzen diren ondoriozko urbanizazio karga guztiak kontuan hartzea, horien barnean direla urbanizazio obrak ere, garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun propioak.

Karga horiek gauzatzeak eta ordaintzeak, beraz, ez du inolako eragin ekonomikorik udal ogasunean.

\* Udalari egokituko zaio egiten den urbanizazioa mantentzeko kostuak ordaintzea, urbanizazioaren harreratik aurrera, hargatik eragotzi gabe kasuan kasuko zerbitzuak (elektrizitate, telefonia eta telekomunikazio sare eta instalazioak, gasa, etab.) ematen dituzten erakundeei edo zerbitzu horietarako erakunde emakidadunei jasandarazi behar izatea.

\* Udalari egokituko zaio proiektatzen diren ekipamendu publikoak egitea eta mantentzea. Horretarako, betebeharroriek guztiak edo horietako batzuk erakunde emakidadunei eskualdatzeko mekanismoak erabili ahal izango ditu, besteak beste.

\* Eremuan aurreikusten diren hirigintzako garapen berriak zortzi (8) urteko epean egitea eta amaitzea aurreikusten da, Antolamenduaren aldaketa onartzen denetik kontatzen hasita.

### III.- AURREIKUSTEN DIREN UDAL SARREREN ZENBATESPENA

#### 1.- Sarrera

Ondoriozko sarreraren zenbatespene egitera begira, ondoren aipatzen diren modalitate biak bereizi behar dira, besteak beste.

Alde batetik, ondare izaerako diru sarrerak edo antzekoak, une jakin batean ordainketa bakarrek izatearen baldintza partekatzen dutenak, ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitate gauzatzen den neurrian.

Izaera horri atxikitzen zaizkion sarrerak honakoak dira, besteak beste: komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetzaren kontzeptuan Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, betebeharrorik termino ekonomikoetan betetzen den kasuetan; Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintzako lizentziak emateagatikotasen zenbatekoa; lokaletako jarduerengatikotasak; Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga; Udal Jabari Publikoa Okupatzeagatikotasak; etab.

Aldi berean, beste diru sarrera batzuk diru sarrera arruntak edo ohikoak dira, horiek ezarri eta ordaintzeak denbora epe jakin batzuk segitzen baditu, normalean urte naturalarekin bat eginez. Kasu horretan sartzen dira, besteak beste, honakoak: Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga; Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga; Ibilgailuen gaineko Zerga; uraren horniduragatikotasak; saneamendu zerbitzua emateagatikotasak; zaborrak biltzeagatikotasak; telefonia mugikorrekotasak; enpresek jabari publikoa okupatzeagatikotasak; eta abar.

Diru sarrera horietatik guztietatik, bigarren modalitate horretako diru sarrerak kontuan hartu eta balioesten dira une honetan, horiek baitira planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoen mantentzea eta prestazioa modu erreal eta eraginkorrean bermatu dezaketenak era ohiko eta jarraitu batez. Planteamendu horretako salbuespene lehen modalitateko sarrera zehatzak dira; sarrera horiek hurrengo apartatuan aztertuko dira.

Gainera, bigarren modalitate horretako diru sarreraren artean azterketa honetan ez dira kontuan hartzen, besteak beste, telefonia mugikorrekotasak; enpresek jabari publikoa okupatzeagatikotasak; tasari lotutakoak, une honetan ezinezkoa da eta horiek ekonomikoki kuantifikatzea. Edonola ere, izaera horretako diru sarrerak lagundu egingo dute aipatutako hiri-zerbitzuak mantentzen direla bermatzen, horri dagokionez ebaluatzen diren diru sarrerak ondorio horietarako dakarten bermearen ginetik.

Horretaz gain, adierazi behar da ezen ondoriozko diru sarrerak eta gastuak kalkulatzeko, kontuan hartzen direla ukitutako eremuan proiektatzen diren eta dauden garapenen hirigintza-antolamenduaren berezitasunak, bai eta horien baldintza

SINA5f6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

ekonomikoak ere. Horren inguruko salbuespen bakarra Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergatiko sarrerekin dago lotuta, horiek kalkulatzeko unean udal ratio orokorrak hartzen baitira erreferentzia.

## 2.- Eremuan proiektatutako garapen berrietara lotutako sarrera arruntak

### A.- Etxebizitza alokairua

Orain aztertzen ari garen kasuan, zerga horren ondoriozko diru sarreren zenbatespenaren ondorioetarako, batez besteko alokairu hau hartzen da erreferentziatzat:

\* Etxebizitza: ..... 2.772 €/etx./urte

### B.- Ibilbailuen gaineko zerga (IZ).

Zerga honi lotutako sarrerak kalkulatzeko, ondoren azaltzen diren premisa biak hartzen dira kontuan: alde batetik, 1 ibil./etx. ratioa, bestetik, zergaren urteko batez besteko zenbatekoa, 188,12 €/ibilg.

Horrek 188 euroko sarrerak dakartza, etxebizitza eta urteko, batez beste.

### C.- Ur zuzkidura, saneamendu zerbitzu eta zabor bilketagatiko tasa.

Zerga horiek arautzeko eta dagokien kopurua zehazteko egungo parametroak harturik erreferentzia, batez besteko sarrerak 247 eurokoak izango dira, etxebizitzako.

Diru sarrera horiei gehitu behar Kortazarreko eremuan aurreikusitako ekipamendu garapen berriei lotuak, horien erabilera definitzen den unean.

### D.- Ondoriozko diru sarrerak.

Aurreko apartatuetan azaldutako datuak batera aztertuz gero, jo dezakegu ondoriozko diru sarrerak 3.207 eurokoak izango direla, batez beste, etxebizitzako.

#### IV.- ONDORIOZKO UDAL GASTUEN ZENBATESPENA

##### 1.- 13.2 B Iñurritza (Eguzki Izar) egikaritze unitatean proiektatzen diren garapen berriei lotutako gastuak

Azalduaren ildotik, planteatu diren garapen berriei erantzun ahal izatearren proiektatu diren udal zerbitzu publikoak egiteari eta mantentzeari lotuak dira une honetan kontuan hartu beharreko gastuak. Proiektu honetan planteatutako hirigintzako proposamenak direla eta, honakoak aipa ditzakegu:

A.- Proiektatutako urbanizazio lanak (bideak birmoldatzea; espazio libreak; hiri zerbitzuetarako azpiegiturak; etab.) egiteko kostuak.

Horri dagokionez, kontuan hartu behar da udala dela eremuan sortuko diren hirigintzako eskubideen titularra. Eskubide horietako batzuk legeko lagapen gisa dagozkie. Eta beste batzuk, beriz, eremu horretan sartutako sailen titular izateagatik. Lehenek ez dute inolako urbanizazio kargarik eta, horrenbestez, ez dute inolako eraginik udal ogasunean. Bigarrenek badituzte urbanizazio karga batzuk lotuta eta, beraz, udal ogasunean ere badute dagokien eragin ekonomikoa. Edonola ere, gastu edo eragin ekonomikoa horren guztiaren ordainetan hirigintzako eskubide horien salmenta, administrazio eta abarrek ekarriko dituzten irabazi ekonomikoa izango dira. Horren guztiaren balantzeak irabaziak emango dizkio udal ogasunari.

B.- Garraio publikoko zerbitzua jartzeko eta mantentzeko kostuak. Iñurritzako eremua inguru horretatik igarotzen diren garraio publikoko sareek (hiri busek eta hiriartekoek) eratzen duten korridorean dago.

Hori dela eta, gaur egun dauden garraio publikoko azpiegiturak eta zerbitzua egokiak dira aurreikusten den hirigintzako garapenari zerbitzua emateko; horrenbestez, garapen horiek egikaritzeak ez du zerbitzu aipatuak hobetzea edo osatzea eskatuko.

Gauzak horrela, garapen horiek gauzatzeak ez du inolako eragin osagaririk izango udal ogasun publikoaren gainean, zerbitzu aipatuari dagokionez.

Are gehiago, garapen horiek egikaritzeak lagundu egin dezake garraio publikoaren egungo zerbitzua optimizatzen eta arrazionalizatzen, baita maila ekonomikoan ere.

C.- Proiektatutako espazio libreak mantentzeko kostuak:

\* Espazio libre zolatuak.

Antolatutako espazio librea, funtsean, bat dator proposatzen diren eraikin berrien inguruan aurreikusiarekin zein erreka ondoan sortzen den espazio librearen zatiarekin. Hori guztia tarte batzuetan zoladura jartzea dakarten urbanizazio lanen bitartez tratatzea aurreikusten da. Guztira 1.925 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera.

Hirian horrelako espazio libre bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoa erreferentzia harturik, honako mantentze kostua kalkulatu da:

5.390 €/urte [2,80 €/m<sup>2</sup>/urte].

Gutxienez multzo osoaren zerbitzurako espazio librea izango dela kontuan harturik, mantentze kostu horren eragin balioa honakoa izango da, batez beste:

5.390 €/urte: 25 etx. = 215,6 €/etx./urte.

\* Lorategi espazio libreak.



Guztira 1.577 m<sup>2</sup>-ko azalera dute gutxi gorabehera.  
Hirian horrelako espazio libre bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentzia harturik, honako mantentze kostua kalkulatzen da:

1.261 €/urte [0,80 €/m<sup>2</sup>/urte].

Multzo osoaren zerbitzurako espazio librea izango dela kontuan harturik, mantentze kostu horren eragin balioa honakoa izango da, batez beste:

1.261 €/urte: 25 etx. = 50,46 €/etx./urte.

#### D.- Zuhaitzak

Guztira 50 zuhaitz berri inguru daudela eta/edo landatuko direla jotzen da.  
Hirian zuhaitzak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentzia harturik, honako mantentze kostua kalkulatzen da: 20 €/zuhaitz/urte.  
Horrek, guztira, 1.000 euroko mantentze gastua dakar urteko.  
Gutxienez lñurritzako eremu osoaren zerbitzurako zuhaitzak izango direla kontuan harturik, mantentze kostu horren eragin balioa honakoa izango da, batez beste:

1.000 €/urte: 25 etx. = 40 €/etx./urte.

#### E.- Hiri zerbitzuetako azpiegiturak mantentzeko kostuak:

##### a) Argiteria.

Hirian argiteria mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentzia harturik, honako mantentze kostua kalkulatzen da: 15.000 €/urte, energia kontsumoari lotutako gastua barne.  
Gutxienez multzo osoaren zerbitzurako argiteria izango dela kontuan harturik, mantentze kostu horren eragin balioa honakoa izango da, batez beste:  
15.000 €/urte: 25 etx. = 600 €/etx./urte.

##### b) Ur zuzkidura.

Horrelako udal sare bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentzia harturik, honako mantentze kostua kalkulatzen da: 17.000 €/urte, baliabide gisa erabili uraren kostua ere barne hartuta.  
Gutxienez lñurritzako eremu osoaren zerbitzurako zuzkidura izango dela kontuan harturik, mantentze kostu horren eragin balioa honakoa izango da, batez beste:  
17.000 €/urte: 25 etx. = 680 €/etx./urte.

##### c) Saneamendua.

Horrelako udal sare bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentzia harturik, honako mantentze kostua kalkulatzen da: 39.000 €/urte, baliabide gisa erabili uraren kostua ere barne hartuta.  
Gutxienez lñurritzako eremu osoaren zerbitzurako saneamendua izango dela kontuan harturik, mantentze kostu horren eragin balioa honakoa izango da, batez beste:  
39.000 €/urte: 25 etx. = 1.560 €/etx./urte.

#### F.- Aipatu mantentze kostuen batez besteko eragin balioa guztira.

Aurreko C, D eta E apartatuetan azaldutako datuek erakusten dutenaren arabera, mantentze gastuen gaineko batez besteko eragin balioa honakoa izango da: 3.110 €/etx./urte.

## V.- ONDORIOAK

Aurreko III. eta IV. epigrafeetan azaldu diren sarrera eta gastu zenbatespenak batera aztertuz gero, besteak beste honako konklusio hauek atera ditzakegu:

\* Eremuan proiektatutako garapen berriei lotutako diru sarreraren zenbatespena.  
Aurreko apartatuetan azaldutako datuak batera aztertuz gero, jo dezakegu ondoriozko diru sarrerak 3.207 eurokoak izango direla, batez beste, etxebizitzako.

\* Proiektatutako bizitegi garapen multzoari (25 etx.) lotutako gastuen zenbatespena: 3.110 €/etx./urte.

\* Proiektatutako garapen berriek, beraz, superabita dute, honakoa: 97 €/etx./urte.

Gainera, superabit hori handiagoa izango dela ulertu behar da, honakoak ere izango baitira:

- Ur zuzkidura, saneamendu zerbitzu eta zabor bilketaren tasei lotutako diru sarrerak, ekipamendu garapen berriei dagozkienak.

- Zenbatetsitako diru sarrera guztien urteko eguneratzea.

SINA5fb6a568-93cd-4dbc-80fe-8cd984385fc5

### 3.3. DOKUMENTUA. JARDUKETA PROGRAMA

AURKIBIDEA:

I.- Dokumentu honen xedea .....	24
II.- Aurreikusitako hirigintzako garapena programatzeko irizpideak .....	24

#### I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

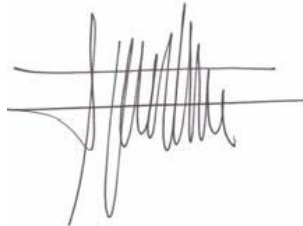
Dokumentu honen xedea da proiektu honetan planteatutako antolamendu proposamenak garatzeko eta egikaritzeko prozesua programatzeko oinarriko jarraibideak azaltzea.

#### II.- AURREIKUSITAKO HIRIGINTZAKO GARAPENA PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK

Garapen urbanistikoa burutzeko aurreikusten den errekerimendu bakarra eraikin eta urbanizazio osagarriaren lizentziak lortzea izango da. Eta bere kasuan, HAPOak ezarritako lerrokadurak zehaztu edo aldatzeko beharko den zehaztasun estudioa aurkeztea.

Donostia, 2021ko abendua

**Sin.: IZASKUN LARZABAL, ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA**



Izaskun Larzabal Arzallus

