

DOKUMENTUA:
"4. AZTERKETA EKONOMIKOA"

- * Dokumentua: "4.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA"
- * Dokumentua: "4.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA"

| <u>AURKIBIDEA:</u> | Or. |
|---|------------|
| I.- Dokumentuaren xedea..... | 1 |
| II.- Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak..... | 1 |
| III.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak..... | 2 |
| IV.- Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak jarduketa integratuko eremuan..... | 6 |
| V.- Planteatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa. Justifikazioa..... | 7 |
| VI.- Eragile publiko eta pribatuen inbertsio-erantzukizunak planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzean..... | 9 |

**DOKUMENTUA: 4.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA**

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

Dokumentu hau Altzateko HAPBaren APParen zati da, eta beraren helburua da ikuspegi ekonomikotik aztertzea aipatutako planean planteatutako hirigintza-proposamenak.

Dokumentu honek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 62., 68. eta 69. artikuluen eskakizunei erantzuten die. Artikulu horien arabera, mota horretako planetarako ekonomia-eta finantza-bideragarritasunaren azterketa egin behar da.

Azterketa hori antolamendu-fase honetan kontuan har daitekeen zehaztasun-mailaren arabera egiten da.

Nolanahi ere, ondoren azaltzen denaren osagarri gisa, kontuan hartu behar da, dokumentu hau garatzeko sustatu beharreko hirigintza-proiektuen aurreikuspenek eragindako gai guztiei dagokienez (Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa, etab.), hirigintza-proiektu horietan zehazten dena bete beharko dela.

II.- DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK

Premisa horietako batzuk, zehazki, honako hauek dira:

- * Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako balorazio-irizpideak, dokumentu honen xede den analisi ekonomikoan eragina dutenak:
 - Administrazio zentralak sustatutakoak eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruaren Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - . Lurzoruari buruzko Legearen balorazio erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta bertan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - . 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
 - . 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
 - . 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.
- * Baloratu beharreko hirigintza-garapenak, zehazki, Altzateko HAPBaren APP honetan mugatutako jarduketa integratuko esparruan proiektatutakoak dira.
- * Baloratu beharreko hirigintza-antolamendutik eratorritako kargak bat datoz jarduketa integratuko esparru horretan sortzen diren karga guztiekin: urbanizazio-obrak, eraispenak, proiektuen ordainsariak, bestelako kargak...

Are gehiago, urbanizazio-obra horiek eragina dute esparruan aurreikusitako zuzkidura orokor (sistema orokorra) eta tokiko zuzkidura (tokiko sistema) guztietan.

Programa eta proiektuak garatzean, aztertu egingo dira Erreneriako udal-mugartean ibilgailu eta oinezkoen zubia egikaritzearen eta itsasadarraren eskuinaldean harribetata tratatzearen ondoriozko kargen ezaugarriak eta ordainketa. Beste horrenbeste gertatuko da Lezoko udal-mugartean egingo den igogailuarekin.

Gainera, urbanizazioa egikaritzean, esparrutik kanpo urbanizatu beharreko lursailak aurreikusten dira Lezoko udal-mugarteko lehen biribilgunearen inguruan (plano honetan adierazten da: II.5.4. Partzela eraikigarrien eraikuntza, jabari eta erabileraren xehetasun-baldintzak).

Horri dagokionez, jasotako salbuespenekin, ulertzen da jarduketa integratuko esparru horretan hirigintza-antolamendutik eratorritako karga guztiak ordaintzea bertan aurreikusitako hirigintza-garapen berri horien erantzukizuna/betebeharra dela.

- * Erabilerak haztatzeko koefizienteak hurrengo kapituluan proposatutakoak dira, hargatik eragotzi gabe horiek eguneratzea eta idatzi beharreko Altzateko HJPARI eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketari dagozkien dokumentuetara egokitzea. Datu horiek orientagarritzat baino ez dira jotzen, eta hirigintza-jarduketaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna justifikatzeko erantsi dira.

III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

1.- Sarrera

Altzateko HAPBaren APP honen ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna aztertzeke egokiak diren erabileren haztapan-koefiziente batzuk ezartzeko asmoz, honako inguruabar hauek hartu dira kontuan:

- * Erreneriako/Lezoko emaitzako partzelak Erreneriako hirigunetik oso gertu daude, eta Lezotik urrun. Hortaz, etxebizitzan, garajeen... salmenta-prezioak Erreneriako hiri-ingurune horretako prezioekin parekatu dira.
- * Erreneriako 2004ko HAPOaren egungo koefizienteak zaharkituztat jo dira, merkatuaren ageriko arrazoiengatik. Beraz, sustapen libreko etxebizitza, garaje eta abarren merkatuko egungo datu objektiboekin lortu dira.
- * Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) kalkulatzeko, babes ofizialeko etxebizitzan (BOE) gehieneko prezioak zehazteari buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren 2016ko azaroaren 3ko Agindua hartu da abiapuntutzat.

2.- Orain proposatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak

2.1.- Haztapan-koefizienteak zehazteko parametroak

- * Babes ofizialeko etxebizitzak:

Alde batetik, berriaz kontuan hartzen da lurzoruak etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara bideratutako eraikigarritasunean izango duen eragin-balioa ez dela inola ere izango kasu bakoitzean maximoa baino handiagoa, etxebizitza eta eranskin horiek arautzen dituzten legezko xedapenetan horri buruz ezarritako parametroen arabera.

Erabilerak haztatzeko koefizienteak kalkulatzeko, jabetza osoko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko prezioa hartu da abiapuntutzat. Errenteria/Lezo bezalako udalerrientzat, prezio hori honako hau da:

1.629,31 €/m²(u)

Datu hori konstantea ez denez, etxebizitza tarteei aplikatu behar zaielako horien azalera erabilgarriaren arabera, eta horien banaketa zehatza zein den ez dakigunez, batez besteko etxebizitzaren estrapolazioa egin dugu. 5.220 m²(s)-etarako 56 BOE aurreikusi dira, hau da, 93,21 m²(s)/etx.; era berean, 1,30eko transformazio-koefizientearekin, 71,70 €/m²(u)/etx. dira.

Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren arabera, lehenengo 45 m²(u)-etarako prezioa 1,15ez biderkatzen da; hau da, 84.316,79 €.

45 eta 60 m²(u) artean, prezioa 1,10ez biderkatzen da, hau da, 26.883,62 €.

Gainerakoa, 11,70 m²(u), 1ez biderkatzen da; hau da, 19.062,93 €.

Azken batean, esparru honetako babes ofizialeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 130.263,34 € da, eta 71,70 m²(u)-entzat **1.816,78 €/m²(u)** da, jabetza osoan.

Lurzoru urbanizatuak erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara bideratutako eraikigarritasunaren gainean duen gehieneko eragin-balioa higiezin horien salmentaren % 20 denez, balio hori **363,36 €/m²(u)** da, edo bestela esanda, zati 1,30, **279,51 €/m²(s)**.

* Sustapen libreko etxebizitzak:

Sustapen libreko etxebizitzetarako, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez (1492/2011 Errege Dekretua) onartutako Lurzoruaren Legearen balorazio-erregelamenduaren 22. artikuluan ezarritako parametroek hondar-metodo estatikoaren arabera finkatzen dute eragin-balio hori, zehazki, honako formula hau erabilita:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Zehazki, formula horren osagaiak hauek dira:

- VRS: lurzoruaren eragin-balioa, eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzaren metro karratuko.
- Vv: kontuan hartutako eraikuntzako metro karratuaren salmenta-balioa, higiezin-produktu bukatua erreferente hartuta.
- K: gastu orokor guztien —finantzaketa, kudeaketa eta sustapeneko gastuak eta higiezin-sustapeneko jardueraren enpresa-mozkin arrunta barne— haztapen koefizientea.
Koefiziente hori adierazitako erregelamenduan ezarritako irizpideen arabera zehaztu da, eta orokorra 1,40 da.
- Vc: kontuan hartutako bizitegi-eraikigarritasunen eraikuntza-kostuaren balioa.
Horretarako, sustapen libreko etxebizitzaren prezio zenbatetsia (aztergai dugunaren antzeko sustapenen batez bestekotik lortua) 2.900 €/m²(s) da merkatuko salmentan, hau da, zati 1,30, 2.230,77 €/m²(s).

Hortaz, 900 €/m²(s)-ko eraikuntza-kosturako, zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne, lurzoruaren hondar-balioa 693,41 €/m²(s) da.

* Babes ofizialeko eranskinak:

Azalera eraikia guztira: 5.578 m²(s)

Azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazioa, GFaren 6/1999 Foru Dekretuaren 18. artikulua arabera.

Azalera erabilgarria guztira: 5.578 m²/1,05 = 5.312,38 m²(u)

Era berean, babes ofizialeko eranskinetara buruzko 2010eko urriaren 3ko Aginduaren 9. artikulua oinarri hartuta, m²(u) bakoitzeko gehieneko prezioa oinarritzko prezioa bider 0,4 eginda aterako da. Hau da, 1.629,31 m²(u) x 0,4 eginda, emaitza hau da:

651,72 €/m²(u)

Beraz, eranskinen gehieneko balioa, eranskin guztien azalera erabilgarrian oinarrituta, honako hau izango da:

5.312,38 m²(u) x 651,72 €/ m²(u) = 3.462.184 €

Lurzoru urbanizatuak erregimen orokorreko babes ofizialeko eranskinetara bideratutako eraikigarritasunaren gainean duen gehieneko eragin-balioa higiezin horien salmentaren % 20 denez, honako hau da balio hori:

$VRS_{u(APO)} = \% 20 (3.462.184 \text{ €} / 5.578 \text{ m}^2(s)) = \mathbf{124,14 \text{ €} / m^2(s)}$

* Salmenta libreko eranskinak:

Salmenta libreko eranskinen kasuan (aparkalekuak eta trastelekuak), 1,20 da proposatutako eragin-balioa kalkulatzeko aplikatutako haztapen-koefizientea.

Gehieneko azalera erabilgarria 30 m²(u) dela kontuan hartuta, kalkulu horretan elementu komunak barne (2009ko abenduaren 12ko Aginduko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako Diseinuaren Ordenantzetako 2.3 puntuaren arabera), plaza bakoitzeko kalkulatzeko azalera eraikia, elementu komunak barne, honako hau da:

30 m²(u) x 1,05 = 31,50 m²(s)

Aparkaleku-plaza bakoitzaren batez besteko balioa plazako zenbatetsitako prezioa zatitzearen emaitza denez:

18.000 € / 31,5 m²(s) = 571,43 €/m²(s),

eta eraikuntzako batez besteko kostua 300 €/m²(s) denez,

salmenta libreko eranskinetarako emaitzazko batez besteko eragin-balioa (aparkalekuetarako kalkulatik estrapolatuta) honako hau da:

$VRS_{(AVL)} = 571,43 \text{ €/m}^2(s) / 1,20 - 300 \text{ €/m}^2(s) = \mathbf{176,19 \text{ €/m}^2(s)}$

* Merkataritza:

Merkataritza-erabilerari dagokionez, K koefizientea 1,45ean finkatzea proposatzen da. Altzaten, beheko solairuko merkataritzarako batez besteko salmenta-prezioa 1.000 €/m²(s) da, eta eraikuntza-kostua 300 €/m²(s). Beraz, lurzoru urbanizatuaren balioa 389,66 €/m²(s) da.

* Hirugarren sektorea – ostalaritza:

Datu hori oso zaila da baloratzen, inguruan ez baitago antzeko erreferentziarik. Salmenta-balioa 1.500 €/m²(s)-tan finkatu da, eta eraikuntza-kostu zenbatetsia 800 €/m²(s)-tan. Horrek 234,48 €/m²(s)-ko eragin-balioa ematen du.

* Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak:

Era berean, horiek sestra-gainaren erdiaren balorazioa dute, hau da, 750 €/m²(s), 350 €/m²(s)-ko eraikuntza-kostu zenbatetsiaz, eta horrek 167,24 €/m²(s)-ko eragin-balioa ematen du.

2.2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteen proposamena.

Proposatutako berezko erabilera babes ofizialeko etxebizitza (BOE) denez, horri lurzoruaren hondar-balioa esleitzen zaio, **279,91 €/m²(s)**, 1,00ko haztapan-koefizientearekin.

Gainerako erabileren haztapan-koefizienteak, aurreko atalean deskribatutakoaren arabera, jarraian erantsita doan taulan laburbiltzen dira.

| ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO-EKONOMIKOA | LURZORUAREN HONDAR-BALIOA | HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK |
|--|---------------------------|------------------------|
| | €/m ² (s) | |
| Babes ofizialeko etxebizitza (BOE) | 279,51 | 1,000 |
| Sustapen libreko etxebizitza | 693,41 | 2,481 |
| Merkataritza | 389,66 | 1,394 |
| Hirugarren sektorea – ostalaritza | 234,48 | 0,839 |
| Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak | 124,14 | 0,498 |
| Sustapen libreko garajeak eta eranskinak | 176,19 | 0,630 |
| Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak | 167,24 | 0,598 |

**IV.- EMAITZAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK
JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUAN**

Urbanizazio-karga horien zerrenda, balorazio ekonomikoarekin osatuta, honako hau da:

1.- Altzateko urbanizazio-obren balorazioa**RESUMEN VALORACIÓN ALTZATE (ERRENTERIA)**

| URBANIZACIÓN | TOTAL |
|---------------------------------|--------------------|
| DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y MUROS | 101.000 € |
| DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS | 54.920 € |
| MOVIMIENTO DE TIERRAS | 506.963 € |
| ESTRUCTURAS | 1.630.000 € |
| PAVIMENTOS | 1.009.070 € |
| SANEAMIENTO DE PLUVIALES | 276.000 € |
| SANEAMIENTO DE FECALES | 157.500 € |
| DISTRIBUCIÓN DE AGUA | 150.000 € |
| TELECOMUNICACIONES - EUSKALTEL | 49.400 € |
| TELECOMUNICACIONES - TELEFONICA | 49.400 € |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | 435.750 € |
| DISTRIBUCIÓN DE GAS | 22.800 € |
| ALUMBRADO | 212.750 € |
| SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO | 25.000 € |
| MOBILIARIO URBANO | 120.000 € |
| JARDINERIA | 196.500 € |
| REMATES Y VARIOS (15%) | 749.558 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS | 175.363 € |
| CONTROL DE CALIDAD | 49.971 € |
| SEGURIDAD Y SALUD | 99.941 € |
| TOTAL | 6.071.885 € |

| | |
|---|--------------------|
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL | 6.071.885 € |
| 19% DE G.G. Y B.I | 1.153.658 € |
| PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA | 7.225.543 € |

2.- Bestelako urbanizazio-kargak

- * Lezoko Udalarekin sinatutako hirigintza-hitzarmenaren indarrez, 1.323.084 €-tan baloratu zen urbanizazio-kargarik gabeko batez besteko hirigintza-erakigarritasunaren % 10eko lagapenaren kontzeptua (une hartan indarrean zegoen 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 27. zenbakiaren arabera).

Lezoko udalerrian, 2008ko Birpartzelazio Proiektuan, 523.815 eurotan baloratutako PUR 3/5 partzela aurreikusi zen eta Lezoko Udalari adjudikatu zitzaion.

Aipatutako % 10aren eta Lezoko Udalari zegokion partzelaren balioaren arteko aldea 799.269 € zen. Bere garaian jabetza nagusia zegokion Residencial IBAI-GAIN, SAK

bere betebeharrei aurre egin zien, eta bere jabetza-ehunekoa kontuan hartuta, 641.954 € ordaindu zituen.

Horrenbestez ondorioztatzen denez, Lezoko udal-mugarteko R 2/9 partzelan etxebizitza babestuaren eraikigarritasun bera duen antzeko partzela bat udal horrentzat bideratu denez, orain haren aldea (157.315 €) ordaintzea baino ez litzateke faltako, erkidegoak (Lezoko Udalak) hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

- * Gainera, 2008ko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketaren arabera, Erreneriako Udalak kontzeptu beragatik lortu zuen. Kasu horretan, azaroaren 28ko 11/2008 Legea indarrean jarri ondoren hartu zen erabakia. Lege horrek aldatu egin zuen 2007ko HAPBaren PUR 3/6 partzelan urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-lagapenaren % 15eko portzentajea.

Altzateko HAPBaren APP honek Erreneriako udal-mugarteko etxebizitza babestuen eraikigarritasun bera esleitzen dio PUR 3/7 partzelari.

Erreneriako Udalari dagokionaren eta adjudikatutako PUR 3/6 partzelaren arteko aldea 2007ko HAPBaren PUR 3/4 partzelaren % 23,4552tan baloratu zen.

Altzateko HJPAn eta, zehazki, idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan zehaztuko da Erreneriako Udalak bere udal-mugartean sortzen diren partzela berrietako batean izango duen partaidetzaren ehuneko hori.

- * Aurreko kontsiderazioetan oinarrituta, eta Erreneriako eta Lezoko sustapen libreko etxebizitzaren tipologia eragin-balio bera duenez esleitura, Altzateko HAPBaren APP honen ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna kalkulatzeko garaian, eraikigarritasun osotik kendu da Erreneriako Udalari esleitutako indarreko PUR $\frac{3}{4}$ partzelaren % 23,4552ko azalera, urbanizazio-kargetan parte hartzen ez duena.

Hau da, partzelak dituen sestra gaineko 5.250 m²(s)-etatik 1.231 m²(s) —5.250 m²(s)-ren % 23,4552— kendu behar dira indarrean dagoen antolamenduan. Era berean, sestrapeko 3.140 m²(s)-etatik 736 m²(s)—3.140 m²(s)-ren % 23,4552— kendu behar dira indarrean dagoen antolamenduan, arrazoi beragatik.

- * Laburbilduz, oraindik jabetza pribatuari egozteko dauden urbanizazio-kargak (Kontzertazio Batzordearen % 100) Altzateko urbanizazio-balioak kontratatutako aurrekontuaren 7.225.543 €-ak dira, eta horiei Lezoko Udalari dagozkion 799.269 €-ak gehitu behar zaizkie. Hau da, 8.024.812 € dira.

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA. JUSTIFIKAZIOA

1.- Sarrera

Proposatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasunaren justifikazioa, besteak beste, honako premisa hauetan oinarritzen da:

- * Erabilera nagusietarako (bizitegia, hirugarren sektorea — ostalaritza, merkataritza eta aparkalekua) hirigintza-eraikigarritasuna (irabazizkoa) hartzen da erreferentziazat, sestra gainean zein sestrapean aurreikusita.

Horri dagokionez, dokumentu honetan azaldutakoaren arabera, eraikigarritasun hura kontuan hartzeak jadanik bermatu egiten du aipatutako bideragarritasuna.

- * Ildo horretatik, erreferentziatzeko eraikigarritasuntzat hartzen da Altzaten proiektatutakoaren osotasuna, azaldutako salbuespenak salbuespen:
 - Ez da sartzen R 2/9 partzela (Lezoko Udala) urbanizazio-kargarik gabeko lagapen gisa.
 - Ez da sartzen PUR 3/7 partzela (Erreterriako Udala) urbanizazio-kargarik gabeko lagapen gisa.
 - Sestra gaineko 1.231 m²(s) kendu behar dira sustapen libreko etxebizitzan, eta sestrapeko 736 m²(s) sustapen libreko garaje eta eranskinetan (Erreterriako Udala), lagapenaren gainerakoaren kontzeptuan.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna

Altzateko HAPBaren APPan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna, bideragarritasun ekonomiko hori justifikatzeko kontuan hartu beharrekoa, honako hau da:

- * Babes ofizialeko bizitegia: 5.220 m²(s)⁽¹⁾
- * Salmenta libreko bizitegia: 22.655 m²(s)⁽²⁾
- * Merkataritza 600 m²(s)⁽³⁾
- * Hirugarren sektorea – ostalaritza..... 2.000 m²(s)
- * Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak: 6.597 m²(s)⁽⁴⁾
- * Salmenta libreko garajeak eta eranskinak..... 13.854 m²(s)⁽⁵⁾
- * Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak 2.630 m²(s)

3.- Emaizako eraikigarritasun haztatua

Aurreko III. epigrafean adierazitako erabilerak haztatuzeko koefizienteak aurreko atalean aipatutako eraikigarritasunaren gainean aplikatzearen ondoriozko eraikigarritasun haztatua hurrengo taulan jasotakoa da.

Horetatik kendu dira, aurreko kontsiderazioen arabera, Erreterriako udal-mugarteko PUR 3/7 eta R 2/9 partzelen eta salmenta libreko sustapeneko PUR 3/ partzelaren zati baten eraikigarritasunak, urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasunaren indarreko lagapen gisa.

⁽¹⁾ Eraikigarritasuna kalkulatzeko sartu ez diren azalerak. Izan ere, udalei dagozkie, hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik dagokien lurzoruaen doako lagapenagatik, urbanizazio-kargarik gabeak baitira.

⁽²⁾ Kontzeptu beragatik, lehen adierazitako sestra gaineko 1.231 m²(s)-ak kendu behar dira: 22.055 m²(s) - 1.231 m²(s) = 20.824 m²(s).

⁽³⁾ Era berean, PUR 3/7 eta R 2/9 partzeletatik kendu behar dira beheko solairuko merkataritza-azalerak, hau da, 60 m²(s) bakoitzeko: 600 m²(s) – 120 m²(s) = 480 m²(s).

⁽⁴⁾ Aurreko kontzeptu beragatik osorik kentzen diren azalerak.

⁽⁵⁾ Kasu honetan, lehen aipatutako sestrapeko 736 m²(s)-ak horiek kentzen dira: 13.676 m²(s) – 736 m²(s) = 12.940 m²(s).

| ERABILERA | HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUN A -m ² (s)- | HAZTAPEN- KOEFIZIENTEA | ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (sh)- |
|--|---|---------------------------|--|
| BOEko bizitegia | 0 | 1,000 | 0,00 |
| Salmenta libreko bizitegia | 22.055 – 1.231 = 20.824 | 2,481 | 51.664,34 |
| Merkataritza | 600 – 120 = 480 | 1,394 | 669,12 |
| Hirugarren sektorea – ostalaritza | 2.000 | 0,839 | 996,00 |
| Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak | 0 | 0,498 | 0,00 |
| Sustapen libreko garajeak eta eranskinak | 13.854 – 736 = 13.118 | 0,630 | 8.264,34 |
| Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak | 2.630 | 0.598 | 1.572,74 |
| GUZTIRA | --- | --- | 63.166,54 |

4.- Balorazio ekonomikoa

4.1. Emaizazko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasunaren lagapena baztertuta

Azaldutakoarekin bat etorritz, 1,00 haztapan-koefizientea bat dator babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) bizitegi-erabilerara bideratutako eraikigarritasunarekin. Eta eraikigarritasun horri lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa 279,51 €/m²(sh) da.

Horren ondorioz, lurzoru urbanizatu osoaren eragin-balioa, aurreko 3. paragrafoan aipatutako eraikigarritasun haztatuari dagokionez, honako hau da:

$$63.166,54 \text{ m}^2(\text{sh}) \times 279,51 \text{ €/m}^2(\text{sh}) = 17.655.680 \text{ €}$$

4.2. Emaizazko lurzoruaren eragin-balioa, urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasunaren lagapena eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak baztertuta

Hona hemen eragin-balio hori:

$$17.655.680 \text{ €} - 8.024.812 \text{ €} = 9.630.868 \text{ €}$$

Bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioa

Aipatutako 9.630.868 €-ko eragin-balioak, era berean, batez besteko balio edo eragin hauek dakartza berekin:

* Altzateko zonaren azalera osoa erreferentzia gisa hartuta:

$$9.630.868 \text{ €} : 40.523 \text{ m}^2 = 237,66 \text{ €/m}^2$$

* Era berean, Altzateko emaitzazko eraikigarritasun haztatua erreferentzia gisa hartuta:

$$9.630.868 \text{ €} : 63.166,54 \text{ m}^2(\text{sh}) = 152,47 \text{ €/m}^2(\text{sh})$$

Aurreko datuek Altzaten proposatutako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

VI.- ERAGILE PUBLIKO ETA PRIVATUEN INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEAN

1.- Altzaten aurreikusitako hirigintza-garapen berriari lotutako erantzukizunak eta betebeharrak

Adierazitakoarekin bat etorritz, dokumentu honetan jasotako hirigintza-antolamenduaren emaitzazko karga guztiak jarduketa integratuko esparru honetan ordaintzea bertan aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako erantzukizuna da.

2.- Udalen erantzukizunak eta betebeharrak

Erantzukizun horiek, funtsean, honako hauek dira:

- * Alde batetik, aurreikusitako ekipamendu eta aparkaleku publikoak, xede horretara zuzendutako PEC 4/1 eta V4/1 partzeletan aurreikusitakoak, eraikitzearekin lotutakoak (Erreterriako Udala).
- * Bestetik, aurreikusitako ekipamendua publikoa, xede horretara zuzendutako EC 2/2 partzelan aurreikusitakoa, eraikitzearekin lotutakoak (Lezoko Udala).

Erreterria/Lezo, 2022ko urria

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLP



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES, SL

Antón Pérez-Sasia

Sin.: ENDARA INGENIEROS, SL

Igor Martin

| <u>AURKIBIDEA:</u> | OR. |
|--|------------|
| I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA | 12 |
| II.- ERRETERIAKO UDALA | |
| II. A. KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK..... | 13 |
| II. B. AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA | 14 |
| II. C. EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA | 16 |
| II. D. ONDORIOAK | 17 |
| III.- LEZOKO UDALERRIA | |
| III. A. KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK..... | 18 |
| III. B. AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA | 19 |
| III. C. EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA | 21 |
| III. D. ONDORIOAK..... | 22 |

DOKUMENTUA: 4.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

1. Sarrera

Indarrean dagoen legerian aurreikusitakoarekin bat etorritik (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua), *hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke 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.*

Horrek eskatzen du, alde batetik, antolamendu-tresnan aurreikusitako hiri-hazkunderari erantzuteke beharrezkoak diren zerbitzu publikoak abian jartzeagatik eta eskaintzeagatik mantentze-kostuak kuantifikatzea; eta, beste alde batetik, tokiko zerga nagusien ondoriozko udal diru-sarrerak zenbatestea, aurreikusitako eraikuntzaren eta biztanleria potentzialaren arabera.

Hala, memoria honen xedea da analizatzea eta/edo haztatzea hirigintza-garapenak ogasun publikoetan ekar dezakeen eragin ekonomikoa; horri dagokionez, honako hauei lotutako afekzioak kontuan izanda:

- Proiektatutako zuzkidura, azpiegitura eta zerbitzu publikoak mantentzeko kostuak, baita aipatutako zerbitzuak egitekoak ere.
- Zenbatetsitako udal-sarrerak.

2. Kontuan hartu beharreko udal diru-sarrerak

Emaitzako sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bereiz daitezke jarraian aipatzen diren bi modalitateak:

- Alde batetik, ondare-izaerako edo horren pareko diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakarraren baldintza partekatzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitea egikaritzen den neurrian.

Honako hauei lotutako diru-sarrerak, besteak beste, dute izaera hori: eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoa; hirigintza-dokumentuak tramitatzearen ondoriozko tasak; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga; etab.

- Bestalde, berez arruntak edo ohikoak diren diru-sarrerak, horiek ezarri eta ordaintzeak aldi jakin batzuei (normalean urte naturalari dagozkionei) erantzuten dien neurrian. Horren adibide dira, besteak beste, ondasun higiezinaren zerga, ekonomia-jardueren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, ur-horniduraren ondoriozko tasak, saneamendu-zerbitzua egitearen ondoriozko tasa, zaborrak biltzearen ondoriozko tasa, etab.

Aipatutako diru-sarrera horietatik guztietatik, bigarren modalitate horretako diru-sarrerak bakarrik kontuan hartu eta balioetsiko dira une honetan, horiek baitira modu era berean arrunt eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoen mantentzea eta prestazioa modu erreal eta eraginkorrean bermatu dezaketenak.

3. Kontuan hartu beharreko udal-gastuak/kostuak

Kontuan hartu beharreko udal-gastuak/kostuak Altzateko HAPBaren APPa garatzeak udalei ekarriko dizkien gastuei/kostuei dagokienez, planteatutako garapen berriak betetzearekin zuzenean lotutako udal-zerbitzu publikoak gauzatzearekin eta mantentzearekin zerikusia dutenak hartuko dira kontuan.

Altzateko HAPBaren APP honen idiosinkrasia dela-eta (bi udal-mugarteren lurraldea hartzen du), dokumentu honek bereizita zehaztuko ditu hura egitean kontuan hartu beharreko aurreikuspen eta magnitude ekonomikoak eta ondorioak.

II.- ERRETERIAKO UDALERRIA

II. A KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK

Indarrean dagoen legerian ezarritakoaren ildotik, jasangarritasun ekonomikoaren memoriari dagokionez, oro har, urbanizazio berriko jarduketetan, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketetan eta zuzkidura-jarduketetan jarri behar da bereziki arreta.

Horrekin bat etorritik, orain aztertzen ari garen kasuan, Erreterriako udal-mugarterari eragiten dion Altzateko zatian aurreikusitako hirigintza-garapenean jarri behar da bereziki arreta hori.

Proposatutako helbururako unea honetan kontuan hartu beharreko esparruaren garapenari buruzko hirigintzako edo bestelako parametroetako batzuk honako hauek dira:

| | |
|---|---------------------------------------|
| * Etxebizitza berrien kopurua guztira | 189 etx. |
| * Merkataritza-eraikigarritasuna | 420 m ² (s) ⁽¹⁾ |
| * Hirugarren sektoreko – ostalaritzako eraikigarritasuna | 2.000 m ² (s) |
| * Aurreikusitako biztanleria proiektatutako etxebizitzetan..... | 435 bizt. ⁽²⁾ |
| * Esparruan antolatutako zuzkidura publikoak: | |
| - Espazio libreak: | 10.264 m ² |
| . Lorategikoak, % 50, 3.523 = | 5.132 m ² |
| . Zolatuak, % 50, 10.264 = | 5.132 m ² |
| . Zolatuak zortasunean | 6.038 m ² |
| - Bestelako zuzkidura-erabilerak (bideak + aparkalekuak)..... | 7.445 m ² |

Era berean, garrantzi ekonomikoa kontuan hartuta, honako baldintzatzaile orokor hauek nabarmendu behar dira:

- * Hirigintza-garapen horiek eragindako esparrua erabat integratuta egongo da hiriaren bilbean.
- * Planteatutako hirigintza-proposamenak hiri-kalitatearen, dentsitatearen, erabilera-nahasturaren, zuzkidura publikoen aurreikuspenaren eta abarren hirigintza-parametroei erantzuten die, esparrua osatzen duen ingurunearen hiri-ezaugarriekin bat etorritik, eta, oro har, hiri-ingurune dentsoa eta trinkoa konfiguratzeko laguntzen du.
- * Hirigintza-garapenak egikaritzea aurreikusten da, hirigintza-antolamenduaren emaitzazko karga guztiak, urbanizazio-obrak barne, garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun propiotzat hartzeko baldintzetan.

⁽¹⁾ Azterketa hau egiteko garaian, ia hutsaltzat hartu da (Altzate osoan duen garrantzi txikiagatik) merkataritzako eta hirugarren sektoreko – ostalaritzako jardueraren ondoriozko diru-sarreraren eta gastuen afekzioa.

⁽²⁾ Horretarako, 2,3 biztanle/etx. ratioa hartzen da erreferentzia gisa.

Karga horiek egikaritu eta ordaintzeak, beraz, ez du inolako eragin ekonomikorik izango udal-ogasunean.

- * Udalari dagokio egikaritzen den urbanizazioa mantentzeko lanen kostuak ordaintzea, hura jasotzen denetik aurrera, hargatik eragotzi gabe kostu horiek kasuan kasuko zerbitzuen (sare eta instalazio elektrikoak, telefoniako eta telekomunikaziokoak, gasekoak, etab.) erakunde emakidadunei edo emaileei jasanarazi behar izatea.
- * Udalari dagokio proiektatutako ekipamendu publikoa egikaritzea eta mantentzea, hargatik eragotzi gabe betebeharrorietako batzuk edo guztiak erakunde emakidadunei transmititzea ekarriko duten mekanismoetara jotzea helburu horrekin.
- * Altzaten aurreikusitako hirigintza-garapen berriak lau (4) urteko epean egikaritzea eta amaitzea aurreikusi da, idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartzen denetik hasita.

II. B AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA

1.- Sarrera

Emaitzako sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bereiz daitezke jarraian aipatzen diren bi modalitateak, besteak beste.

Alde batetik, ondare-izaerako edo horren pareko diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakarraren baldintza partekatzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitatea egikaritzen den neurrian.

Honako hauei lotutako diru-sarrerek, besteak beste, dute izaera hori: emaitzako hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa; betebeharr ekonomiko hori betetzen den kasuetan; eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoa; lokaletako jardueren ondoriozko tasak; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga; udal-jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasak; etab.

Era berean, berez arruntak edo ohikoak diren bestelako diru-sarrerak, horiek ezarri eta ordaintzeak aldi jakin batzuei (normalean urte naturalari dagozkionei) erantzuten dien neurrian. Horren adibide dira, besteak beste: ondasun higiezinaren gaineko zerga, ekonomia-jardueren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, ur-horniduraren ondoriozko tasak, saneamendu-zerbitzua egitearen ondoriozko tasa, zaborrak biltzearen ondoriozko tasa, telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasa, etab.

Sarrera horietatik guztietatik, une honetan kontuan hartzen eta baloratzen dira bigarren modalitate horren sarrerak; modu, era berean, arruntean eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren emaitzako zerbitzu publikoak benetan eta eraginkortasunez mantentzea eta egitea berma baitezakete sarrera horiek.

2.- Ondare-sarrerak edo horiekin parekagarriak direnak

EIOZari lotutako diru-sarrera ekonomikoak, hau da, proiektatutako eraikinen egikaritze materialaren aurrekontuaren % 5 (18,5 milioi eurotan zenbatetsia), guztira 900.000 €-tan zenbatetsi dira.

Obra-lizentziak ematearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak 92.500 €-tan zenbatetsi dira, hau da, egikaritze materialaren aurrekontuaren % 0,5.

Hirigintza-dokumentuak (Altzateko HAPBaren APPa, Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa) tramitatzearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak guztira 7.440 €-tan zenbatetsi dira.

Nolanahi ere, I. ataleko 2. epigrafean adierazi bezala, diru-sarrera horien zenbateko osoa (1 milioi euro inguru) ez da kontuan hartuko azterketa honetan.

3.- Diru-sarrera arruntak edo ohikoak

Jarraian zehazten diren diru-sarrerak kuantifikatzeko, Errenteriako udalerrian 2019ko ekitaldirako indarrean dauden ordenantza fiskal guztiak hartzen dira erreferentziazat.

A. Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ)

OHZren ondoriozko diru-sarrerak zenbatetzeko, inguruan (Nafarroa Hiribidea, etxebizitzaren kasuan, eta Hondarribia kalea, garajeen kasuan) dauden antzeko ezaugarrietako (azalera erabilgarria) etxebizitzaren eta garajeen katastro-balioak hartzen dira erreferentziazat. Batez besteko diru-sarrera hau da:

| | |
|--|----------------------|
| * Etxebizitza (katastro-balioa: 125.000 €) | 295,60 €/etx./urte |
| * Garajea (katastro-balioa: 18.000 €)..... | 42,60 €/garaje/urte |
| * Guztira | 338,20 €/multzo/urte |

B. Ibilgailuen gaineko zerga (IV)

Zerga honi lotutako diru-sarrerak zergaren urteko batez besteko zenbatekoaren gainean zehazten dira: 60 €/ibilgailu (1 ibilgailu etxebizitzako).

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 60 €/etx./urte.

C. Ur-horniduraren, saneamendu-zerbitzua egitearen eta zabor-bilketaren ondoriozko tasak

Zerga horiek erregulatzeko eta haien zenbatekoa zehazteko gaur egungo parametroak erreferentziazat hartuta, etxebizitza bakoitzeko batez besteko diru-sarrerak urteko 150 €-tan zenbatetsi daitezke.

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 150 €/etx./urte.

D. Emaitzako diru sarrerak

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du emaitzako batez besteko diru-sarrerak 548,20 €/etx./urte izango direla zenbatetzeko.

II. C EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA

Altzateko HAPBaren APP honetan planteatutako hirigintza-proposamenei erreparatuta, haren garapenari lotutako gastu/kostu guztiak honela zenbatetsi daitezke:

- A. Proiektatutako urbanizazio-obrak egikaritzeko kostuak (bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.):

Ez dute inolako eraginik udal-ogasun publikoarentzat, hura egikaritzea eta ordaintzea esparruan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga baita, Udalarentzat inolako eraginik gabe.

- B. Espazio libre lorategidunak mantentzeko kostuak:

5.132 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 7.698 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

7.698 €/urte : 189 etx. = 40,73 €/etx./urte

- C. Espazio libre urbanizatuak mantentzeko kostuak:

11.170 m² ingurukoko azalera du (oinezkoen eremuak).

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 18.989 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,70 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

18.989 €/urte : 189 etx. = 100,47 €/etx./urte

- D. Ibilgailuen bide-sistema mantentzeko kostuak:

7.445 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta horrelako bide-elementu baliokideak mantentzeko lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 18.612,50 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (2,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

18.612,50 €/urte : 189 etx. = 98,48 €/etx./urte

- E. Zuhaitzak:

Guztira 189 zuhaitz daudela eta/edo landatu direla kalkulatu da. Zuhaitzen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentze-lanen kostu hau zenbatetsi da: 18,00 €/zuhaitz/urte.

Horrek esan nahi du mantentze-lanen kostu osoa 3.402 €/urte dela.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

3.402 €/urte : 189 etx. = 18,00 €/etx./urte

F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko kostuak:

F.1. Argiak

Argiteria publikoa mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 10.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, energia-kontsumoari lotutako gastua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

10.000 €/urte : 189 etx. = 52,91 €/etx./urte

F.2. Ur-hornidura

Mota horretako udal-sarearen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 9.500 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, baliabideari dagokionez uraren kostua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

9.500 €/urte : 189 etx. = 50,26 €/etx./urte

F.3. Saneamendua

Mota horretako udal-sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 12.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

12.000 €/urte : 189 etx. = 63,50 €/etx./urte

G. Mantentze-lanen kostuen batez besteko eragina, guztira:

Aurreko ataletan azaldutako datuek adierazten dute mantentze-gastuen batez besteko eragina **424,35 €/etx./urte** dela.

II. D ONDORIOAK

Aurreko epigrafeetan azaldutako diru-sarreraren eta gastuen zenbatespenak batera kontuan hartzeak, besteak beste, ondorio hauek dakartza:

* Proiektatutako etxebizitza berriei lotutako **diru-sarrera arrunten** zenbatespena:

548,20 €/etx./urte

* Proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako **gastu errepikarien** zenbatespena:

424,35 €/etx./urte

* Erreterriako udal-mugarteko Alzate esparruan proiektatutako hirigintza-garapenak, gutxi gorabehera, superabit hau dakar: **123,85 €/etx./urte**. Hortaz, ez du inpaktu negatiborik udal-ogasunarentzat.

* Superabitaren zenbatespenari gehitu behar zaizkio, udal-ogasunarentzat eragin positibo gisa, zenbatetsitako 1 milioi euroko diru-sarrera ez-errepikaria eta lehen

adierazitako merkataritzako eta hirugarren sektoreko – ostalaritzako diru-sarrera errepikariak.

Aurreko datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du Altzateko hirigintza-garapenak Errenteriako Udal Ogasunean inpaktu positiboak izango dituela ondorioztatzeko.

III.- LEZOKO UDALERRIA

III. A KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK

Indarrean dagoen legerian ezarritakoarekin bat etorritik, jasagarritasun ekonomikoaren memoriari dagokionez, oro har, urbanizazio berriko jarduketetan, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketetan eta zuzkidura-jarduketetan jarri behar da bereziki arreta.

Horrekin bat etorritik, orain aztertzen ari garen kasuan, Lezoko udal-mugarteari eragiten dion Altzateko zatian aurreikusitako hirigintza-garapenean jarri behar da bereziki arreta hori.

Proposatutako helbururako unea honetan kontuan hartu beharreko esparruaren garapenari buruzko hirigintzako edo bestelako parametroetako batzuk honako hauek dira:

- * Etxebizitza berrien kopurua guztira89 etx.
- * Merkataritza-eraikigarritasuna 180 m²(s)⁽¹⁾
- * Aurreikusitako biztanleria proiektatutako etxebizitzetan..... 205 bizt.⁽²⁾
- * Esparruan antolatutako zuzkidura publikoak:
 - Espazio libreak: 3.523 m²
 - . Lorategikoak, % 50, 3.523 = 1.762 m²
 - . Zoladurak (oinezkoen espazioak) % 50, 3.523 = 1.762 m²
 - . Zolatuak zortasunean 2.239 m²
 - Bestelako zuzkidura-erabilerak (bideak + aparkalekuak)..... 3.300 m²

Era berean, garrantzi ekonomikoa kontuan hartuta, honako baldintzatzaile orokor hauek nabarmendu behar dira:

- * Hirigintza-garapen horiek eragindako esparrua erabat integratuta egongo da hiriaren bilbean.
- * Planteatutako hirigintza-proposamenak hiri-kalitatearen, dentsitatearen, erabilera-nahasturaren, zuzkidura publikoen aurreikuspenaren eta abarren hirigintza-parametroei erantzuten die, esparrua osatzen duen ingurunearen hiri-ezaugarriekin bat etorritik, eta, oro har, hiri-ingurune dentsoa eta trinkoa eratzeko laguntzen du.
- * Hirigintza-garapenak egikaritzea aurreikusten da, hirigintza-antolamenduaren emaitzako karga guztiak, urbanizazio-obrak barne, garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun propioetatik hartzeko baldintzetan.
Karga horiek egikaritu eta ordaintzeak, beraz, ez du inolako eragin ekonomikorik izango udal-ogasunean.
- * Udalari dagokio egikaritzen den urbanizazioa mantentzeko lanen kostuak ordaintzea, hura jasotzen denetik aurrera, hargatik eragotzi gabe kostu horiek kasuan kasuko zerbitzuen (sare eta instalazio elektrikoak, telefoniako eta telekomunikaziokoak, gasekoak, etab.) erakunde emakidadunei edo emaileei jasanarazi behar izatea.

⁽¹⁾ Azterketa hau egiteko garaian, ia hutsaltzat hartu da (Altzate osoan duen garrantzi txikiagatik) merkataritza-jardueraren ondoriozko diru-sarreraren eta gastuen afekzioa.

⁽²⁾ Horretarako, 2,3 biztanle/etx. ratioa hartzen da erreferentzia gisa.

- * Udalari dagokio proiektatutako ekipamendu publikoa egikaritzea eta mantentzea, hargatik eragotzi gabe betebeharrorietako batzuk edo guztiak erakunde emakidadunei transmititzea ekarriko duten mekanismoetara jotzea helburu horrekin.
- * Altzaten aurreikusitako hirigintza-garapen berriak lau (4) urteko epean egikaritzea eta amaitzea aurreikusi da, idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartzen denetik hasita.

III. B AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA

1.- Sarrera

Emaitzazko sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bereiz daitezke jarraian aipatzen diren bi modalitateak, besteak beste.

Alde batetik, ondare-izaerako edo horren pareko diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakarraren baldintza partekatzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitatea egikaritzen den neurrian.

Honako hauei lotutako diru-sarrerek, besteak beste, dute izaera hori: emaitzazko hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa; betebeharr ekonomiko hori betetzen den kasuetan; eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoa; lokaletako jardueren ondoriozko tasak; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga; udal-jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasak; etab.

Era berean, berez arruntak edo ohikoak diren bestelako diru-sarrerak, horiek ezarri eta ordaintzeak aldi jakin batzuei (normalean urte naturalari dagozkionei) erantzuten dien neurrian. Horren adibide dira, besteak beste: ondasun higiezinaren gaineko zerga, ekonomia-jardueren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, ur-horniduraren ondoriozko tasak, saneamendu-zerbitzua egitearen ondoriozko tasa, zaborrak biltzearen ondoriozko tasa, telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasa, etab.

Sarrera horietatik guztietatik, une honetan kontuan hartzen eta baloratzen dira bigarren modalitate horren sarrerak; modu, era berean, arruntean eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren emaitzazko zerbitzu publikoak benetan eta eraginkortasunez mantentzea eta egitea berma baitezakete sarrera horiek.

2.- Ondare-sarrerak edo horiekin parekagarriak direnak

EIOZi lotutako diru-sarrera ekonomikoak, hau da, proiektatutako eraikinen egikaritze materialaren aurrekontuaren % 5 (7,7 milioi eurotan zenbatetsia), guztira 385.000 €-tan zenbatetsi dira.

Obra-lizentziak ematearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak 38.500 €-tan zenbatetsi dira, hau da, egikaritze materialaren aurrekontuaren % 0,5.

Hirigintza-dokumentuak (Altzateko HAPBaren APPa, Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa) tramitatzearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak guztira 9.500 €-tan zenbatetsi dira.

Nolanahi ere, I. ataleko 2. epigrafean adierazi bezala, diru-sarrera horien zenbateko osoa (435.000 € inguru) ez da kontuan hartuko azterketa honetan.

3.- Diru-sarrera arruntak edo ohikoak

Jarraian zehazten diren diru-sarrerak kuantifikatzeko, Lezoko udalerrian 2019ko ekitaldirako indarrean dauden ordenantza fiskal guztiak hartzen dira erreferentziatzen.

A. Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ)

OHZren ondoriozko diru-sarrerak zenbateteko, inguruan (Guillermo de Lazon kalea eta Hipolito Gezala kalea) dauden antzeko ezaugarrietako (azalera erabilgarria) etxebizitzak eta garajeen katastro-balioak hartzen dira erreferentziatzen. Batez besteko diru-sarrera hau da:

| | |
|---|----------------------|
| * Etxebizitza (katastro-balioa: 95.000 €) | 200 €/etx./urte |
| * Garajea (katastro-balioa: 17.150 €) | 36,00 €/garaje/urte |
| * Guztira | 236,00 €/multzo/urte |

B. Ibilgailuen gaineko zerga (IV)

Zerga honi lotutako diru-sarrerak zergaren urteko batez besteko zenbatekoaren gainean zehazten dira: 90 €/ibilgailu (1 ibilgailu etxebizitzako).

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 90 €/etx./urte.

C. Ur-horniduraren, saneamendu-zerbitzua egitearen eta zabor-bilketaren ondoriozko tasak

Zerga horiek erregulatzeko eta haien zenbatekoa zehazteko gaur egungo parametroak erreferentziatzen hartuta, etxebizitza bakoitzeko batez besteko diru-sarrerak urteko 150 €-tan zenbatetsi daitezke.

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 150 €/etx./urte.

D. Emaizako diru sarrerak

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du emaitzako batez besteko diru-sarrerak 476 €/etx./urte izango direla zenbateteko.

III. C EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA

Altzateko HAPBaren APP honetan planteatutako hirigintza-proposamenei erreparatuta, haren garapenari lotutako gastu/kostu guztiak honela zenbatetsi daitezke:

A. Proiektatutako urbanizazio-obra egikartzeko kostuak (bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.):

Ez dute inolako eraginik udal-ogasun publikoarentzat, hura egikaritzea eta ordaintzea esparruan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga baita, Udalarentzat inolako eraginik gabe⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Kostu horiei gehitu beharko zaizkie, Lezoko Udalak hala erabakitzen badu, Altzateko HAPBaren APP honetan Lezoko udal-mugartearen barruan igogailua eta eskailera publikoak mantentzeko proiektatutako kostuak.

B. Espazio libre lorategidunak mantentzeko kostuak:

1.762 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 2.643 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

2.643 €/urte : 189 etx. = 29,70 €/etx./urte

C. Espazio libre urbanizatuak mantentzeko kostuak:

5.062 m² ingurukoko azalera du (oinezkoen eremuak).

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 8.605,40 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,70 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

8.605,40 €/urte : 189 etx. = 96,69 €/etx./urte

D. Ibilgailuen bide-sistema mantentzeko kostuak:

3.300 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta horrelako bide-elementu baliokideak mantentzeko lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 8.250 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (2,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

8.250 €/urte : 189 etx. = 92,70 €/etx./urte

E. Zuhaitzak:

Guztira 89 zuhaitz daudela eta/edo landatu direla kalkulatu da.

Zuhaitzen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentze-lanen kostu hau zenbatetsi da: 18,00 €/zuhaitz/urte.

Horrek esan nahi du mantentze-lanen kostu osoa 1.602 €/urte dela.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

1.602 €/urte : 189 etx. = 18,00 €/etx./urte

F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko kostuak:

F.1. Argiak

Argiteria publikoa mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 5.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, energia-kontsumoari lotutako gastua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

5.000 €/urte : 89 etx. = 56,18 €/etx./urte

F.2. Ur-hornidura

Mota horretako udal-sarearen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 4.300 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, baliabideari dagokionez uraren kostua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

4.300 €/urte : 89 etx. = 48,31 €/etx./urte

F.3. Saneamendua

Mota horretako udal-sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 4.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

4.000 €/urte : 89 etx. = 44,94 €/etx./urte

G. Mantentze-lanen kostuen batez besteko eragina, guztira:

Aurreko ataletan azaldutako datuek adierazten dute mantentze-gastuen batez besteko eragina **386,52 €/etx./urte** dela.

III. D ONDORIOAK

Aurreko epigrafeetan azaldutako diru-sarreraren eta gastuen zenbatespenak batera kontuan hartzeak, besteak beste, ondorio hauek dakartza:

- * Proiektatutako etxebizitza berriei lotutako **diru-sarrera arrunten** zenbatespena:

476,00 €/etx./urte

- * Proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako **gastu errepikarien** zenbatespena:

386,52 €/etx./urte

- * Lezoko udal-mugarteko Alzate esparruan proiektatutako hirigintza-garapenak, gutxi gorabehera, superabit hau dakar: **89,48 €/etx./urte**. Hortaz, ez du eragin negatiborik udal-ogasunarentzat.

- * Superabitaren zenbatespenari gehitu behar zaizkio, udal-ogasunarentzat eragin positibo gisa, 435.000 €-ko diru-sarrera ez-errepikariak eta lehen adierazitako merkataritzako diru-sarrera errepikariak.

Aurreko datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du Alzateko hirigintza-garapenak Lezoko Udal Ogasunean inpaktu positiboak izango dituela ondorioztatzeko.

Errenteria/Lezo, 2022ko urria

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLP



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES, SL

Antón Pérez-Sasia

Sin.: ENDARA INGENIEROS, SL

Igor Martin