
**“EG.13 POLLOE” HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA**

DONOSTIA

**4. Dokumentua
“EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNeko
AZTERLANA”.**

Testu Bategina
2018ko ekaina

PLANAREN TALDE IDAZLARIA

Planaren zuzendaritza eta idazketa:

- Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa eta ondare eraikiaren zaharberritze eta kudeaketa integraleko masterra.

Kolaboratzaileak:

- María Ordoñez Vicente, geografian eta historian lizentziaduna.

Lanen zuzendaritza eta jarraipena:

- Donostiako udaleko Hirigintza departamentua
Zuzendaria: Juan Carlos Cuevas Argandoña, arkitektoa
- Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE)
Kudeatzailea: Gorka Rueda Ibarreta

AURKIBIDE OROKORRA

- * Dokumentua "1. "HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN MEMORIA INFORMATZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA"

- * Dokumentua "2. HIRIGINTZA-ARAUAK".

- * Dokumentua "3. EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA".

- * Dokumentua "4. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNEKO AZTERLANA".
 - Dokumentua "4.1 EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNEKO AZTERLANA".
 - Dokumentua "4.2 EKONOMIA-IRAUNKORTASUNEKO MEMORIA".

- * Dokumentua "5. PLANOAK".

DOKUMENTUA

"4.1 EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNEKO AZTERLANA".

DOKUMENTUAREN AURKIBIDEA

- I.- Dokumentuaren xedea.
- II.- Jarduketan zerrenda eta balorazio ekonomikoa.
- III.- Planteatutako proposamenak gauzatzearen eraginpean dauden eragile publiko eta pribatuen inbertsio-erantzukizunak.
- IV.- Aurreikusitako jarduketan bideragarritasunaren justifikazioa.

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu hau Polloeko hilerriaren eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zati bat da, eta Plan horretan hilerriko planteatutako hirigintza-proposamenak ekonomia-ikuspegitik aztertzea da bere helburua.

Azterlan hau Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 68. artikuluan xedatutakoaren arabera formulatu da, eta eremuan aurreikusitako esku-hartzeen kostuen gutxi gorabeherako zenbatekoa kalkulatzeko du xede, Planaren edukieraren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioa justifikatzeko helburuarekin.

Xede horietarako kontuan izan behar da Polloe eremu osoa lur publikoa dela, bere garaian udalaren bidez lortutakoa, eta bere perimetroan urbanizazioa duen hiri-lur finkatua dela. Hori dela eta, ez du urbanizazio-obra egikaritzea behar ingurunean, urbanizazioa mantentzeko dagozkion kalterik gabe.

Horregatik, testuinguru horretan kontuan izan beharreko obrak hilerriaren barrunbea berrurbanizatu eta berrantolatze dagozkienetara mugatzen dira, eta Plana egikaritzean berariaz proposatzen diren eraikuntzakoetara, ondare eraikia birgaitzekoak eta/edo handitzekoak zein oin berrikoak badira.

Obra horiek hilerriaren premietara egokituko dira eta, bi kasuetan, dagozkien proiektuetan kasu bakoitzean aurreikusitakoak izango dira. Hala, ondoren formulatuko diren zenbatespenek esku artean dugun plangintza-fasearen norainokoa dute.

II.- JARDUKETEN ZERRENDA ETA BALORAZIO EKONOMIKOA.

Plan Berezi honetan aurreikusitako jarduketek zerrenda, besteak beste, honako hauek osatzen dute:

A.- Hilerriko barrunbe itxian aurreikusitako urbanizazio-lanak.

Horien proiektzioa Plan honetan zehaztu da, eta egikaritzea Planean ezarritako jarraibideetara doituko da, memorian eta hirigintza-araudian jaso bezala.

Urbanizazioko obra-proiektuetan zehaztuko dira. Beste ekintza batzuen artean, hilerriko kaleak berrurbanizatzea eta errautsen lorategia egitea izango dute xede.

B.- Eraikuntza-lanak.

Horien proiektzioa Plan honetan zehaztu da, eta egikaritzea bertan ezarritako eraikigarritasun fisikora eta eraikuntza-baldintzetara doituko da, memorian eta hirigintza-araudian jasota dagoen bezala.

Dagozkien eraikuntza-proiektuetan zehaztuko dira. Lehendik dauden eraikinak birgaitzea eta/edo handitzea izango dute xede, eta identifikatutako azpilursailetan baimendutako oin berriko lanak egitea.

Une honetan, eta Plan honen garapenean eta beste jarduketa baimengarri batzuen garapenean sustatu beharreko proiektuetatik ondorioztatzen denaren kalterik gabe, jarduketa horien kostua kontrata bidezko egikaritzeari dagozkion zenbateko hauetan kalkulatu da, BEZ gabe:

A.- Urbanizazio-lanen kostua:

- Kaleak berrurbanizatzea:

- * Aurreikusitako esku-hartze baimenduak:
Kaleak berrurbanizatzea hilerri zaharrean.
90.000 €ko aurrekontua kalkulatu da Planaren epemugan.

Esku-hartzea hilerri zaharreko etorbideetan.
420.000 €ko aurrekontua kalkulatu da Planaren epemugan.

- Kaleak berrurbanizatzeko beste jarduketa batzuk:

- * Gabriel Aresti kaletik beste sarrera bat egitea:
35.000 €ko aurrekontua kalkulatu da Planaren epemugan.

- Errautsen lorategiaren antolamendua:

- * Aurreikusitako esku-hartzea:
2.600 m² inguruko azalera berrantolatzea.
195.000 €ko aurrekontua kalkulatu da Planaren epemugan.

B.- Eraikuntza-lanen kostua:

- Birgaitzeko esku-hartzeak (1. azpilursaila):

- * A priori aurreikusi ez diren esku-hartze baimenduak:
Ez dira aintzat hartu xede horietarako (500 m²(t)-ko eraikigarritasun fisiko gehigarria).

- Erraustegi-labea eraikitzea eta berritzea (2. azpilursaila):

- * 1. fasea: Labeak berritzea eta horri lotutako obra zibila:
35.000 €koa dela kalkulatu da epe laburrean egin beharreko jarduketa.

* A priori aurreikusi ez diren esku-hartze baimenduak:

Ez dira aintzat hartu xede horietarako (500 m²(t)-ko eraikigarritasun fisiko gehigarria).

- Eraikuntza 4. azpilurzatian:

- * A priori aurreikusi ez den esku-hartze baimendua:
Hala ere, honako aurreikuspen hau egin da baimendutako 2.200 m²(t)-ko eraikigarritasun fisikoa garatzeko.
1.980.000 €ko aurrekontua kalkulatu da Planaren epemugan.

- Behin-behineko eraikuntza 5. azpilurzatian:

- * A priori aurreikusi ez diren esku-hartze baimenduak:
-

Ez dira aintzat hartu xede horietarako (4.800 m²(t)-ko eraikigarritasun fisiko gehigarria).

C.- Proiektuen kostua:

Aurreko zenbatespenak dituen aurreikusitako hirigintza-antolamendua garatzea eta egikaritzea sustatzeko proiektuak egitearen kostua 230.000 €koa da guztira.

Arestian aipaturikoarekin bat etorritik, 3 milioi euro inguruko inbertsioa kalkula daiteke ekintzatan (kontrata bidezko egikaritze-kostua BEZ gabe) Plana 8 urteko epemugan egikaritzeko.

III.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEAREN ERAGINPEAN DAUDEN ERAGILE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK.

Azaldutakoaren arabera, proiektatutako urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzea eta ordaintzea udalaren erantzukizuna da.

Horregatik, udalari dagokio erantzukizun hori beteko dela bermatzea eta obra horien egikaritzea finantzatzea.

Erantzukizuna hilerriak dituen premien arabera izango da eta udal-aurrekontuen bidez emango zaio erantzuna.

Edozein kasutan, udalak sozietate publiko bat du errausketa- eta hilerri zerbitzuak kudeatu, garatu eta ustiatzeko: Servicios Funerarios Donostia/San Sebastián, S.A. (Polloe). Sozietatearen aurrekontua xede horren arabera izango da.

Esan beharra dago sozietateak 1.500.000 euro inguruko urteko aurrekontua duela.


IV.- AURREIKUSITAKO JARDUKETEN BIDERAGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.

Aurreko bi ataletatik ondorioztatzen denak aukera ematen du kalkulaturako inbertsioa, edozein kasutan hilerriak dituen premien eta inbertsiorako ahalmenaren arabera berraztertu daitekeena, lehen aipaturiko udal-sozietatearen urteko aurrekontuaren % 27,5 dela gutxi gorabehera, Planaren zortzi urteko epemugara estrapolatuta. Ehuneko hori onargarritzat jotzen da.

Hala, Polloeko hilerrian proiektatutako hirigintza-garapena ekonomikoki bideragarria dela ondorioztatu da.

Bideragarritasun hori are eta nabariagoa da aintzat hartutako obrak egikaritzeak hilerriaren ustiapenean onura ekonomikoak eragingo dituela ikustean, herritarrek hilerriaren erabileran maiztasun handiagoa izatearen ondorioz beste onura batzuk izatearen kalterik gabe, irisgarriago egingo delako eta ondare-balioak eta ingurumen-eta paisaia-kalitatea hobetuko direlako.

Donostian, 2018ko ekainan



Sin.: Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa

DOKUMENTUA

"4.2 EKONOMIA-IRAUNKORTASUNEN MEMORIA".

DOKUMENTUAREN AURKIBIDEA

- I.- Dokumentu honen xedea.
- II.- Dokumentu honetan aintzat hartu diren hirigintza-jarduketak.
- III.- Aurreikusitako udaleko diru-sarreraren zenbatespena.
- IV.- Ondoriozko udal-gastuen zenbatespena.
- V.- Ondoriozko konklusioak.

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Lurzoruaren eta hiri-birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak 22.4 artikuluan xedatzen du hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnei buruzko dokumentazioan ekonomia-iraunkortasuneko txosten edo memoria bat egon behar duela. Txosten horretan, behar diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eta erabilera produktibotarako lurzuaren nahikotasunak eta egokitzapenak eragingo dieten Ogasun Publikoetan jarduketak izango duen inpaktua haztatuko da bereziki.

Esku artean dugun kasua hirigintza-eraldaketa bateko jarduketa batekin bat ez badator ere, egokitzen jo da dokumentu hau ondoren azalduko diren baldintzetan formulatzea.

Horretarako, aurreikusitako jarduketak identifikatu dira, zerbitzuak martxan jartzeak eta dagozkien zerbitzu publikoak emateak eragindako mantentze-kostuak aintzat hartu dira eta zerbitzuak ematearen ondoriozko diru-sarrerak kalkulatu dira.

Horrekin guztiarekin, Plan Berezia egikaritzeak Ogasun Publikoetan eragin dezakeen inpaktu ekonomikoa aztertu da, honako hauek kontuan hartuta:

- Proiektatutako zerbitzu publikoak egikaritzearen, ezartzearen eta mantentzearen eta zerbitzu horiek ematearen kostuak.
- Kalkulatutako diru-sarrerak.

II.- DOKUMENTU HONETAN AINTZAT HARTU DIREN HIRIGINTZA-JARDUKETAK.

Arestian esandako guztiaren arabera, alde batetik, egiteko asmoa dagoen obrak hartu dira kontuan:

- Kaleak berrurbanizatzea.
- Gabriel Aresti kaletik beste sarrera bat egitea:
- Errautsen lorategiaren antolamendua.
- Labeak berritzea eta obra zibila erraustegi-labeen.

Bestalde, jarduketa horiek mantentze-kostuetan duten eragina balioetsiko da. Xede horretarako, Polloe eremua hiri-bilbean erabat txertatuta dagoela egiaztatuta da, hain zuzen ere, Egia eta Intxaurrondo auzoetan, eta garatzeko eta berritzeko behar diren azpiegiturak eta garraio publiko eraginkorra dituela. Horrek guztiak eragiten du egiten diren zuzkidura berriek kostu gehigarririk ez sortzea eta, aldi berean, sinergia handiagoak lortzea, bere errendimendu ekonomikoa optimizatuz eta arrazionalizatuz.

Udalari edo, horren orde, Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE) sozietateari dagokio egikaritzen diren obren mantentze-kostuak ordaintzea.

III.- AURREIKUSITAKO UDALEKO DIRU-SARREREN ZENBATESPENA.

Hilerria kudeatzeko, udalak Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE) sozietatea eta erakunde horren aurrekontuak ditu.

Esparru horretan, planteatutako hobekuntza-, berrurbanizazio- eta berritze-lanek hileta-zerbitzuak ematearen ondoriozko diru-bilketa handitzen lagunduko dute.

Diru-sarrera horiek berma dezakete modu arrunt eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoen mantentzea eta prestazioa.

IV.- ONDORIOZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA.

Planaren zenbatespenen arabera, a priori 3.000.000 euroko inbertsioa kalkulatu da, ekonomia- eta finantza-bideragarritasuneko azterlanean bideragarritzat jo dena.

Bestalde, mantentze-arloan, lehen adierazi den bezala, zerbitzuaren hobekuntzak eta hobekuntza horren ondorioz espero den diru-bilketa handiagoak modu gehigarrian eta noiz edo noiz sor litezkeen kostuak konpentsatuko dituzte.

Hortik ondorioztatzen da aurreikusitako obrak egikaritzeak inpaktu ekonomiko berezirik ez dutela eta Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE) sozietatearen aurrekontuetara doitzen direla eta, aldi berean, horien ondoriozko mantentze-lanek ez dutela eragiten onartu ezinezko karga erantsirik.

V.- ONDORIOZKO KONKLUSIOAK.

Horren ondorioz kalkulatu da esparruko antolamendu-aurreikuspenak zortzi (8) urteko epean egikaritu daitezkeela Plan Berezia behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

Donostian, 2018ko ekainan



Sin.: Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa