

**"D. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIAREN  
AZTERKETA" Dokumentua**

AURKIBIDEA:

1. Kontsiderazio orokorrak.
2. Eraikitako ustiapena.
3. Salmentako prezioak.
4. Bideragarritasunaren azterketa zehatza.
  - 4.1. Urbanizazioaren kostuak.
  - 4.2. Eraikitzearen kostuak.
  - 4.3. Sustapenaren bestelako kostuak.
  - 4.4. Kostuak guztira.
5. Bideragarritasunaren konklusioak.
6. Proposatutako garapenaren jasangarritasun ekonomikoa.

## **I. KONTSIDERAZIO OROKORRAK**

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, bere 68. artikuluan, Bideragarritasun Azterketa Plan Berezietan datozen hiri-antolamendu xehakatuaren zehaztapenen bat dela dio.

Dokumentu honetan datozen datuak, sustatu beharreko proiektu zehatzen bidez garatu beharko dira, urbanizazio-obra osagarrien proiekturen bidez, besteak beste.

Bideragarritasun eta jasagarritasun ekonomiko-finantzariaren kalkulua egiteko, beharrezkoa da jakitea etxebizitzek lortu dezaketen salmenta prezioa. Gaur egun datu hauek ezagutzea oso zaila da; plangintza honen eta garatuko duten proiektuen onarpenarekin, eta merkatuan egingo den eskaintza zehatzarekin (soluzio arkitektoniko xehatuak eta gauzatze programa) ezagutu ahal izango dira.

Operazioa indarrean dagoen legeriak jasotzen dituen sustapenaren irabaziekin finantzatu daiteke (%40a kostuen estaldura kontutan harturik), "C. Plangintzaren Gauzatzearen Kudeatze eta Antolatze Irizpideak" Dokumentuan eguneraturik datozen "haztatze koefizienteen" arabera ateratako salmenta prezioak hartuta, honako bideragarritasun azterketa egiteko erabiltzen direnak.

## **2. ERAIKITAKO USTIAPENA**

Hurrengo taulak, eraikitzea aurreikusten diren sabai-azalerak jasotzen ditu.

Sustapen libreko etxebizitzak	3.220m <sup>2</sup> (t)
Sustapen libreko etxebizitzaren aparkaleku eta erabilera osagarriak	5.500 m <sup>2</sup> (t)
Babes Ofizialeko etxebizitzak	740 m <sup>2</sup> (t)
BOE etxebizitzaren aparkaleku eta erabilera osagarriak	370 m <sup>2</sup> (t)
Zuzkidura publikoko erabilerak	460,15 m <sup>2</sup> (t)
Kirol eta aisi guneko espazioa	1.400 m <sup>2</sup>
Lorategi pribatuak	700 m <sup>2</sup>
Espazio libre eta bide-sareak	1.200 m <sup>2</sup>

### 3.SALMENTAKO PREZIOAK

(Eraikitako azalerak aurreikusten diren gauzatzeen arabera)

HIRIGINTZA ERABILERA	SALMENTA PREZIOA			KONTR. ERAIKITZ. KOSTEA	UDAL ZERGAK	OIHARTZUN BALIOA	HAZTATZE KOE.F.
	€/m <sup>2</sup> (t)	€/ud	Guztira	€/m <sup>2</sup> (t)	%	€/m <sup>2</sup> (t)	
ETXEBIZITZA LIBREA (E.L)(85m <sup>2</sup> )	4.000,00	340.000,00	12.920.000,00	1.072,00	5,00	1.785,14	1,00
GARAJE ETA ERABILERA OSAGARRIAK E.L.	866,67	26.000,00	1.976.007,60	442,20	5,00	176,85	0,099
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (B.O.E)	1.416,80	116.489,40	1.048.096,62	1.000,00	2,55	283,37	0,159
GARAJE ETA ERABILERA OSAGARRIAK B.O.E.	651,72	19.551,60	175.964,40	300,00	2,55	130,34	0,073

#### **4. BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ZEHATZA**

##### **4.1. HIRIGINTZA LANEN KOSTUAK**

Esparruan aurreikusten diren hirigintza lanen kostu ekonomikoaren laburpena (urbanizazio-obra osagarrien proiektuak zehaztuko duena) honako hau da:

I. EGOKITZEA:	27.039,32 €
• Drainatzea	1.731,90 €
• Lur mugimenduak	15.583,80 €
• Eusteak	9.723,62 €
2. INSTALAKUNTZAK:	59.885,34 €
• Audiobisualak	87,76 €
• Elektrizitatea	51.633,39 €
• Hornidura	470,72 €
• Saneamendua	1.930,59 €
• Gasa	5.762,88 €
3. LORATEGIA:	495,61 €
4. ZORU ETAZOLADURAK:	39.002,92 €
5. SEINALEZTAPEN, EKIPAMENDU ETA HIRI ALTZARIAK:	15.144,86 €
GMK Guztira:	141.568,05 €
Irabazi Industrialak y Gastu Orokorrak (% 19):	26.897,93 €
Kontrata Kostu Guztira BEZ gabe:	<b>168.465,98 €</b>

##### **4.2. URBANIZAZIO KARGA DIREN BESTE KONTZEPTU BATZUK**

Hirigintza proiektuak gauzatzeari dagozkion ordainsariak:	70.000,00 €
Bertan dauden eraikinen eraisketak:	10.000,00 €
Indemnizazio edo kalte-ordainak:	439.631,32 €
Guztira:	<b>519.631,32 €</b>

### 4.3. ERAIKITZE KOSTUAK

#### I.-ETXEBIZITZAK

##### I.1.- 38 etxebizitza libre

• Lur mugimenduak eta eraisketak	29.236,14
• Zimentazioa	60.787,63
• Hormigoiak eta egitura	846.783,13
• Drainatzea eta saneamendu horizontala	13.286,14
• Estalkiak	185.758,06
• Isolamenduak eta inpermeabilizazioak	39.537,38
• Igeltserotza	332.038,25
• Estaldura jarraiak eta igeltsuak	257.486,63
• Zoladurak y alikatatuak	139.426,46
• Instalakuntza elektrikoa	170.422,10
• Telekomunikazio instalakuntza	48.808,62
• Iturgintza instalakuntza	213.569,71
• Berokuntza instalakuntza	146.844,82
• Gas instalakuntza	58.187,56
• Metalezko arotzeria	357.132,37
• Egur arotzeria	176.178,91
• Margoak	77.811,56
• Bestelakoak	228.592,49
• Suteen kontrako instalakuntza	12.248,94

Guztira

**3.394.136,89**

I.2.-4 Babes Ofizialeko Etxebizitza - Erregimen Orokorra

• Lur mugimenduak eta eraisketak	6.154,98
• Zimentazioa	12.797,40
• Hormigoiak eta egitura	178.270,14
• Drainatzea eta saneamendu horizontala	2.797,08
• Estalkiak	39.106,96
• Isolamenduak eta inpermeabilizazioak	8.323,66
• Igeltserotza	69.902,80
• Estaldura jarraiak eta igeltsuak	54.207,72
• Zoladurak y alikatatuak	29.352,94
• Instalakuntza elektrikoa	35.878,34
• Telekomunikazio instalakuntza	10.275,50
• Iturgintza instalakuntza	44.962,04
• Berokuntza instalakuntza	30.914,70
• Gas instalakuntza	12.250,02
• Metalezko arotzeria	75.185,76
• Egur arotzeria	37.090,30
• Margoak	16.381,38
• Bestelakoak	48.124,74
• Suteen kontrako instalakuntza	2.578,72

Guztira

**714.555,14**



## 2. APARKALEKUAK ETA TRASTELEKUAK

• Lur mugimenduak eta eraisketak	141.564,46
• Zimentazioa	294.340,08
• Hormigoiak eta egitura	439.308,54
• Drainatzea eta saneamendu horizontala	64.332,90
• Estalkiak	0,00
• Isolamenduak eta inpermeabilizazioak	11.965,26
• Igeltserotza	44.660,12
• Estaldura jarraiak eta igeltsuak	77.923,58
• Zoladurak y alikatatuak	42.194,85
• Instalakuntza elektrikoa	22.922,27
• Telekomunikazio instalakuntza	0,00
• Iturgintza instalakuntza	0,00
• Berokuntza instalakuntza	0,00
• Gas instalakuntza	0,00
• Metalezko arotzeria	22.753,59
• Egur arotzeria	0,00
• Margoak	23.548,23
• Bestelakoak	69.179,31
• Garajeen aireztapen instalakuntza	47.486,59
• Suteen kontrako instalakuntza	3.706,92
<b>Guztira</b>	<b>1.305.886,69</b>

Segurtasuna eta osasuna	18.925,83
Kalitate kontrola	11.589,83

GMK Guztira:	5.445.094,38 €
Irabazi Industrialak y Gastu Orokorrak (% 19):	1.034.567,93 €
Kontrata Kostu Guztira BEZ gabe:	6.479.662,31 €
<b>Hirigintza Lanak + Eraikitze Lanak Guztira:</b>	<b>6.648.128,29 €</b>

#### 4.3.SUSTAPENAREN BESTELAKO KOSTUAK

Baimenak, Ordainsariak, Notarioak, Erregistroa, Finantzariak, etab.(%30):	1.994.438,49 €
Udal Ustiapenaren Monetarizaioa:	588.753,91 €
Sustapenaren Bestelako Kostuak Guztira:	<b>2.583.192,4 €</b>

#### 4.4.KOSTUAK GUZTIRA

Guztira: **9.750.952,01 €**

## **5. BIDERAGARRITASUNAREN KONKLUSIOAK**

Jarduketa bideragarritasun ekonomikoa eta finantzaria duelakoan gaude.

Esparruak 47 etxebizitza berri sortzea proposatzen du, 38 libreak, eta beste 9 babes ofizialekoak.

Urbanizazio-kostuak etxebizitza kopuru osoak jasango ditu, Udaletxeari dagozkionak izan ezik.

## **6. PROPOSATUTAKO GARAPENAREN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA**

Honako atalak "Real Decreto Legislativo 7/2015 de TR de la Ley del Suelo"ko 22.4. artikulua era orokorrean ezartzen duen "jasangarritasun ekonomikoaren txostena" barne hartzearen ezarpena betetzen du.

Aipatutako artikulua hurrengo esaten du (legea erderaz egonik, bertan datorren bezala azaltzen da): "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".

Dena den, egin beharreko analisia oso orokorra izango da, kontutan hartu beharreko elementuen gauzatzearen eta ustiapenaren momentua, batetik, eta administrazioak elementu hauek gauzatzeko eta ustiatzeko izango dituzten inguru ekonomikoaren baldintzen aldakortasuna, bestetik, denboran urrun dagoelako.

Kasu askotan, analisia zehazteke geldituko da, garapen eta gauzatze prozesuen arabera, non elementuen erabilera zehatza eta hauen jabetza (aldi baterako kudeatzaile pribatu baten eskutan laga daitekeelarik) zehaztuko den.

Hiri-antolakuntza xehatu honen kasuan, jabetza pribatuko ekipamenduaren garapena antolatzen duena, azterketaren helmena murrizten da.

Udal Ogasunean izango duen eraginak (proposatutako garapenaren ondorioz kaltetuta izango den administrazio bakarra), bi alderdi ditu azpimarratu beharrekoak:


- Urbanizazioaren eta udal zerbitzu sarearen ezarpena eta mantentze-lanak (Ura, saneamendua, argiteria publikoa, garraio publikoa, hiri-hondakinen bilketa, garraioen kudeaketa):

Alde horretatik, nahiz eta garapen berri honek azalera urbanizatu kopuru oso txikian handitu (alderdi batzuen mantentze-lanak pixka bat igo dezaketena -argiteria publikoa, garbiketa-), hauen ezarpen berriak Udalarentzat ez du gasturik erakarriko, eta zerbitzu sarearen handitzea eta oinezkoentzako sarbideen bizikidetasun bideen handitzea, hobekuntza eta berrien sorrera suposatuko du, gaur egun eskasak diren konexio berriak sortuz.


- Diru sarreren alorrean, O.H.Z. zergak izango ditu era orokorrean proiektatuta dauden etxebizitzengatik. Azterketa xehatu baten beharrik gabe -oso zaila izanik gutxieneko zehaztasun tekniko batekin egitea- interbentzioa oso baikorra eta jasangarria dela esan daiteke.

Donostian, 2019ko maiatza

Sinatuta: David Véliz Ramas



Sinatuta: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitekтура