

"E. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA"
Dokumentua

AURKIBIDEA:

1. Proposatutako hiri antolaketaren oinarrizko ezaugarriak.
2. Jarduketak ogasun publikoetan duen erasana.
3. Jarduketa ondoren lortutako diru sarreren gehikuntzaren froga.
4. Ondorioak.

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 murriztu egiten da.

I. PROPOSATUTAKO HIRI-ANTOLAKETAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK

Jasangarritasun ekonomikoari dagokionez, HAPB honen proposamenak honako ezaugarriak ditu:

- Hiri-antolakuntza hiri-lurzoru gisa klasifikaturik eta "a.30" Bizitegi Gunea kalifikaturik dagoen lurzorian proposatzen da. Gaur egun, bizitegi zein zuzkidura erabilerak dituzten lurzoruak eta eraikinek eratzen duten hiri-bilbean hutsune gisa azaltzen zaigu.
- Proposamenak esparruaren berrikuntza garrantzia proposatzen du, dentsitatea gehituz eta zuzkidura egokiak sortuz.
- Azpiegituren ikuspuntutik, hiri-antolakuntza gaur egun dauden errepide azpiegiturretan bermatzen da, Rodil kalearen errepidearen ertzean kokatzen delarik. Zentzu honetan, ez du inbertsio berrien beharrik, eta daudenen erabilerak areagotzen dira, urbanizazioa integratuz eta hobetuz, hiriko autobusak batez ere, hauen zerbitzua indartuz eta etekin ekonomiko handiagoa lortuz.

Beraz, lurzoruaren okupazio jasangarri baten aurrean aurkitzen gara, hiri bereizketa eta sakabanatzea eragozten da, dagoen hiri-bilbearekin gainezarpenari esker, eta espazioen ingurumen balioen eta funtzio naturalen mantenimendua erraztuz, erabilera eta jarduera desberdinen integrazio eta kohesio espazial egoki batean. Azken finean, esparruaren zuzkiduren etekin ekonomiko altuagoa lortzen da.

2. JARDUKETAK OGASUN PUBLIKOETAN DUEN ERASANA

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

Proposatutako hiri-antolakuntzaren gauzatzeak eta garapenak Ogasun Publikoengan eta hauen zerbitzuengan dakartzaten ondorioen ikuspuntutik, ondorengo esan daiteke:

- Proposatutako eraikin intentsitateak eta dentsitateak, eta hiri-bilbean duen egokitzeak, argiteria publikoa, hiri-hondakinen bilketa, kalearen garbiketa, ur horniketa, estolderia, kaleen zoladura, eta gunee libre eta lorategien egokitzapena zerbitzuak ezartzearen gastuak murrizten du. Bestalde, biztanleagoaren kontzentrazioak zerbitzu hauek kostu txikiagotan ematea ahalbidetzen du, zergen bidez lortutako irabazien bidez ordainduko direnak.

- Proposatzen den hiri-antolamendua gaur egungo azpiegiturretan bermatzeak (berrien beharrik gabe), urbanizazio kostuen eta ondorengo mantentze-lanen eta ustiapenaren kostuak gutxitzea dakar.

- Gaur egungo errepide azpiegiturekiko duen kokapena dela eta, ez da errepide berririk sortu behar. Hiriko garraio publikoetz etekina ateraz, hiriko autobusez batez ere, hauen zerbitzua indartuz eta etekin ekonomiko handiagoa lortuz.

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

Gune publiko berrien mantentze-lanen inguruan hurrengo ondorioak aurreikusten dira:

Garraio publikoaren eta trafikoaren kudeaketan mantentze-lanen kostu gehikuntza baztergarria ikusten da.

- Argiteria publikoa: 10 kale-argi berri jarriko dira. LED sistema izango dute, ingurumenarekiko adeitasuna eta etekin hobea bai dute. Gehiago irauten dute eta elektrizitate gutxiagoa kontsumitzen dute, ematen duten zerbitzua berdina izanik. Mantentze-lanen kostua urtero 163 €tan kalkulatu da.

- Jabetza publikoko guneen garbiketa: Jabetza publikoko gunek handituko dira, garbiketa kostuak zertxobait igoko direlarik.

- Hondakinen bilketa: Biztanleen eta etxebizitzaren kopurua handituko da (47 etxebizitza berri). Hondakinen bilketaren zerbitzua handiagotzea erakarriko du gutxienez, gunea egun dagoen garbiketa ibilbidean dago eta. Egon daiteken kostu igoerari zerbitzu honi dagozkien zergekin aurre egiten zaio.

Dagoen bus geltokia azpiesparruan integratzeko tokiz aldatzen bada, bus geltokiaren eraikuntza Udalari ez litzaioke kosturik erakarriko. Dagoen bus geltokia kentzea erabakitzen bada (plan berezi honi dagokion azpiesparrutik kanpo dagoena) eta errepidearen eta espaloien ibilbidea aldatzen bada ibilbide jarraia edukitzeko, hauen obrak jarduketa honen zeharkako kostuak izango dira. Proposatutako aukera bat izanik, Udalak zenbatetsi beharko luke.

Urteroko mantentze-lanek dakartzaten kostuen gehikuntzaren balioztapena, era orokorrean, hurrengo taulan azaltzen da:

Orain dela gutxi tramitatutako (AIU AÑ.13.2 CANTERA) hiringintza-dokumentuan erabiliri diren Donostiako Udalerriko Zerbitzuak izan dituen balioztapenak kontutan hartu dira, beste dokumentuen eza dela eta. Azpiegituren mantentze-lanen eta Udalari dagozkion zerbitzuak ematearen kostuen balioespen ekonomikoak 2.380 €ko kostua urteko aurreikusten du, hurrengo eran xehatuta:

Bide publikoen mantentze-lanak: 455,40 m ² (0,5 €/m ²)	236 €
Bideen garbiketa (1,00 €/m ²): Azalera berria: 1,00 € x 472,02 m ² = 472,02 €	472 €
Sarearen mantentze-lanak eta ura, saneamendua eta elektrizitate zerbitzuak: 1 €/ml (ura); 1,3 €/ml (saneamendua); 1 €/ml (argiteria publikoa) Ura: 1 € x 12 ml = 12 € Saneamendua: 1,3 € x 12 ml = 15,60 € Argiteria publikoa: 1 € x 14 ml = 14 €	42 €
Argiteria publikoaren zerbitzua eta mantentze-lanak: (kale-argia 150 W: 163 € urteko x 10 luminaria)	1.630 €
Hondakinen bilketa zerbitzua	zergen bidez ordaintzen da

3. JARDUKETA ONDOREN LORTUTAKO DIRU SARREREN GEHIKUNTZAREN FROGA

Eraikigarritasun haztatuaren hazkuntzari dagokion %15eko lagapenaren balioespena, 412.046,02 € eta 9 BOE etxebizitza eraikitzeke a.30.2 partzela izango dela kalkulatu da. Udalaren diru-sartzea izango da (ikus Plan Bereziaren Ekonomi-Finantzari Azterketa edota I. Eranskina).

Diru-sartze arruntak kalkulatzeko (zergak, etab.), aurreko urteko udal aurrekontuak hartu dira oinarri.

Diru-sartzeak eta gastuak "€/biztanle"ko kalkulatu dago. Planean datorren eraikigarritasunaren konbertsioa kontutan hartzen da: "biztanle baliokide"ko 3960 m², "biztanle l / 50m²/t" erlazio zuzen batekin. Erlazio honen bidez, 80 biztanle berri ateratzen dira.

Haurreko datuen arabera, Planaren gauzatzearekin batera gauzatzen den hirigintza-jarduketan, Udalaren onerako sortu daitezken diru-sartzeen aurreikuspena hurrengo da:

Laga beharreko %15-aren bidez lortzen den diru-sartzea: **412.046,02 €** eta 9 BOE etxebizitza eraikitzeke a.30.2 partzela, Repartzelazio Proiektuan zehaztuko delarik balioespen honen zenbatekoa.

Gunean emango diren eraikin-jarduketei loturiko diru-sartzeak (zergak). Eraikigarriak diren m²-k hartzen dira kontutan. ICIO-ren egungo zerga tasa oinarri harturik (zerga-oinarriarekiko %5-a), hurrengo 3 urtetan, %70-a gauzatuz gero, Udalak (3960 x 405 € x 0,05 x 0,7) 56.133 € bilduko dituela kalkulatu da, obra-baimenek dakartzaten zergengatik. Honek 18.711 € urteko ematen du.

Zergen bidez lortzen diren bestelako diru-sarrerak.

Hirigintza eta eraikitze lanak bukatzean, Udalaren diru-sartze nagusiak 5.344 € urteko izan daitezke, hurrengo kalkuluen arabera:

- Ondasun Higiezinaren Zerga. Eraikigarriak diren m²-ak oinarri hartuz, eta VRS m²/t-a 283,37 €/m² hartuz, %0,47809-ko tasarekin, emaitza hurrengo da: 5.365 € urteko.
- Zerbitzu publikoak ematearen zergak. Ur-horniketak, saneamenduak, eta estolderiak sortzen dituzten gastuak, hauen zerbitzuarengatik jasotzen diren zergekin ordaintzen dela kalkulatu da.

4. ONDORIOAK

Aurreko ataletan azaldutako kostuak eta Udalak lortuko dituen diru-sarrerak kontuan harturik, hurrengo datuak ateratzen dira:

Alde batetik:

- Udalak jasan beharreko urbanizazio-lanak eta gastuak: Ez daude (gaur egun dagoen bus geltokia kentzea aukera da).
- Urteko mantentze-lanen eta zerbitzua ematearen kostuak: **2.380 €**

Beste alde batetik:

- %15-aren laga beharrekoaren diru-sartzea: **412.046,02 €** eta 9 BOE etxebizitza eraikitzeko **a.30.2 partzela** (Repartzelazio Proiektuan zehaztuko delarik balioespen honen zenbatekoa.)
- Eraikuntza jarduketaren diru-sartzea (ICIO): **56.133 €.**
- Ondasun Higiezin Zergak eta Bestelako zergak sortutako diru-sartzea: **5.365 € urteko**

Aurrekoa ikusirik, nahiz eta balioespena gutxi gorabeherakoa izan, urbanizatzeko jarduketak Udala Ogasunean izango duen eragina positibotzat hartu daiteke. Ez da kopuru handiko inbertsiorik egin behar, eta jasoko diren diru-sartzeak gastuak baino handiagoak izango dira.

Donostian, 2019ko maiatza

Sinatuta: David Véliz Ramas



Sinatuta: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura