

D DOKUMENTUA

D.1 EKONOMIA ETA FINANTZA

BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

D.2 JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO

MEMORIA

D.1 DOKUMENTUA.- EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

C dokumentuan, “Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa” dokumentuan, aditzera ematen den moduan, aztergai dugun jarduketa “a.220.4/3” azpipartzelan eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik gertatzen den zuzkidura jarduketa bat denez gero, ez dago inolako urbanizazio jarduketarik, eta, hartara, ez dago zertan ezarri urbanizatzeko eta egikaritzeko kostuen eta baldintzen aurreikuspen berezirik.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren xedea da “a.220.4” partzelaren Arau Partikularra zuzentzea, “a.220.4/3” azpipartzelan 36 etxebizitzako bizitegi programa ahalbide dadin —2004ko Plan Partzialaren Aldaketak esleitutako sabaiari eutsiko zaio—.

Aprobetxamendurako eskubidea ondarean jasota dagoenez gero, eta hirigintza eraikigarritasuna gehitzearekin lotzen den zuzkidura karga kentzea soilik falta denez gero, ez du zentzurik ekonomia eta finantza azterketa egiteak; izatez, dagoeneko bete dira lagapen eta urbanizazio betebeharrak, eta urbanizazioa jasota dago.

Kentzeko dagoen karga bakarra zuzkidura karga kentzea eta % 15a lagatzea da, eta horien zenbatekoak lizentziarekin batera ordainduko dira.

Era berean, kasu horretan garrantzizkoa da Ekonomia Jasangarritasunaren Ebaluazio Txostena egitea —Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan zehazten da txosten hori—.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ez du urbanizazio obrak egiteko beharrik sortzen, azpipartzela orube bat baita eta eraikuntzaren eraginpean dauden elementuak birjarri beharko baitira.

Onarpenak ez du betebeharririk ekarriko Udal Ogasunarentzat, ez baita jabari eta erabilera publikoko azalera handituko eta ez baitira zerbitzu azpiegituren sareak handituko; horrenbestez, ez du eragin negatiborik Udal Ogasunean.

Nolanahi ere, eta hirigintzako araudia betetzeko helburuarekin, ekin zaio Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa eta Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria prestatzeari, Udalak eskatzen duena betez.

1.- XEDEA

Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunari buruzko Azterketa honen bidez frogatu nahi da bideragarria dela “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK (II)” hirigintza jarduerarako eremuko a.2204/3 partzelarako proposatutako bizitegi antolamenduaren hirigintza jarduera.

Gauzatze materialaren kostuak eta salmenta balioak finkatzean, kontuan hartu da Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuak 2021/03/03an egindako txostenean ezarritakoa. 2021/05/17ko txostenaren oharra ere barnean hartu dira.

2.- URBANIZAZIO OBREN KOSTU EKONOMIKOA

Urbanizazio obra guztiak amaituta daude, partzela urbanizatuta baitago.

3.- SUSTAPEN LIBREKO ETXEBIZITZAK ETA HIRUGARREN SEKTOREA

Etxebizitza libre berrien partzelak guztira bizitegi erabilerako 2889,07 m²(s)-ko azalera du, guztira eraiki daitezkeen 36 etxebizitza libreetarako, betiere 2021eko martxoan onartutako Hirigintza Arau Orokorren Aldaketaren ondoriozko etxebizitzako 80 m²(s)-ko batez besteko tamaina berriaren arabera.

Eraikigarritasun hori kontuan izanik, eragin balioa balioztatzeari ekin zaio:

SALMENTAKO BALIOA

Etxebizitza librea	Salmentako balioa		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	2.889,07	4.100	11.845.187

ERAIKUNTZA KOSTUA

Etxebizitza librea	Eraikuntza kostua		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	2.889,07	1.072	3.097.083,04

Eragin balioa lortzen da Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duen Errege Dekretuan ezarritako irizpideak aplikatuta (1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa).

$$EB = (Sb / K) - Eb$$

- Sb = Salmentako balioa

- K = 1,40

- Eb = Eraikuntza balioa (obrako lanen gauzatze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen mozkin industrialak, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuaren eta zuzendaritzaren ondoriozko ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze beharrezkoak diren bestelako gastuak batzearen emaitza).

Horrenbestez, balio horiek dituen formula hori aplikatuta, hau ondoriozta daiteke:

Etxebizitza libreko 1 m²(s)-rako eragin balioa:

$$EB = (4.100 / 1,40) - 1.072$$

$$EB = 1.856,57$$

Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa) ETXEBIZITZA LIBREKO m²(s):

$$1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

SALMENTAKO BALIOA

Hirugarren sektorea	Salmentako balioa		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	370	2.500	925.000

ERAIKUNTZA KOSTUA

Hirugarren sektorea	Eraikuntza kostua		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	370	603	223.110

$$EB = (Sb / K) - Eb$$

- Sb = Salmentako balioa

- K = 1,40

- Eb = Eraikuntza balioa (obrako lanen gauzatze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen mozkin industrialak, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuaren eta zuzendaritzaren ondoriozko ordainsari profesionalak eta higiezia eraikitze beharrezkoak diren bestelako gastuak batzearen emaitza).

Horrenbestez, balio horiek dituen formula hori aplikatuta, hau ondoriozta daiteke:

1 m²(s)-rako eragin balioa:

$$EB = (2.500 / 1,40) - 603$$

$$EB = 1.182,71$$

Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa) hirugarren sektorea: 1.182,71 €/m²(s)

4.- HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEEN KALKULUA

Eragin balio horiekin honako koefiziente hauek lortzen dira, erabilera bereizgarritzat etxebizitza erabilera hartuz gero.

Etxebizitza libreko homogeneizazio koefizientea —1.856,57 €/m²(s)—1
Hirugarren sektoreko homogeneizazio koefizientea —1.182,71 €/m²(s)—.....0,637

5.- ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN KALKULUA

Etxebizitza libreko eraikigarritasun haztatua —1 x 2.889,07 m²(s)—...2.889,07 m²(s)(H)
Hirugarren sektoreko eraikigarritasun haztatua (0,637 x 370).....235,69 m²(s)(H)
GUZTIRA.....3.124,76 m²(s)(H)

6.- HIRIGINTZA EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN ERKIDEGOAK DUEN PARTAIDETZARI DAGOKION BALIO EKONOMIKOA

Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo nahikoa ez izateagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan, balio ekonomikoa 11/2008 Legearen artikulua bakarraren arabera kalkulatu da —11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzekoa—.

Kontuan izan behar da, aztergai dugun kasua zuzkidura jarduketa bat denez gero, ekitatez banatzearen emaitzazko eraikigarritasunarekiko gehikuntzaren gainean kalkulatu dela lagapena.

2021/03/03ko txostenaren arabera, gehikuntza bat dator erabilera aldatzen duen 2.889,07 m²(s)-ko azalerarekin —hirugarren sektoretik bizitegi aldatzen da—.

Honela adierazten da gehikuntza hori:

$$\Delta = (2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1) - (2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,637) = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s})(\text{H})$$

Erabilera bereizgarriaren balioa —1.856,57 €/m²(s)— kontuan izanik, hau izango da lagapenaren % 15a:

$$\% 15\text{eko lagapen balioa} = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,15 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 292.036,60 \text{ €}$$

7.- LURZORUAREN ERAGIN BALIOA, URBANIZAZIO LANAK KENDUTA

Hau da lagapenen aurretik lurzoruak duen eragin balioa, urbanizazio kargak ordaintzeke ez daudenean:

Eragin balio OSOA (3.124,76 m²(s)un x 1.856,57 €/m²(s)5.801.335,67 €

Ez dugu kontuan hartu sestra azpiko erabilera, ez baitakar gehikuntzarik indarrean dagoen plangintza xehatuaren ondoriozko eraikigarritasunari dagokionez; gainera, jada ekitatez banatu zen 2003. urteko Birpartzelazio Proiektuan.

8.- ZUZKIDURA KARGA KENTZEA

Udal Zerbitzu Teknikoen 2021/03/03ko txostenean ezarritako irizpidearen arabera, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerara aldatzearen ondoriozko eraikigarritasun gehikuntza balioetsi behar da; birkalifikazio horren eraginpean 2.889,07 m²(s) daude, baina ez hirugarren sektoreko erabilerari eusten dioten gainerako 370 m²(s)-ak.

Edonola ere, behin betiko kalkulua egingo da likidazioa libratzeko unean, eraikuntza lizentzia ematen denean.

Erabilera koefizienteak jada ezarri dira bizitegi erabilerari 1eko balioa ezarrita —hau da, 1.856,57 €/m²(s)— eta hirugarren sektoreko erabilerari 0,637ko balioa ezarrita —hau da 1.182,71 €/m²(s)—.

$$\Delta \text{ eraikigarritasun haztatua} = 2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) - 1.840,34 \text{ m}^2(\text{s}) = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s})$$

$$\text{Gehikuntza \%a} = \frac{1.048 \text{ m}^2(\text{s})}{2.889,07 \text{ m}^2(\text{s})} = \% 36,30$$

Hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.3. artikulua aplikatuko dugu eska daitezkeen estandarrak finkatzeko (gehikuntzarekiko proportzioan). Partzelak 839,50 m²-ko azalera du.

- Espazio libreen toki sistemako zuzkidura
 $Z = 839,50 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,3630 = 45,71 \text{ m}^2$
- “Tokiko beste zuzkidura publikoen” zuzkidura
 $Z = 2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,2 \times 0,3630 = 209,75 \text{ m}^2$

Zuzkidura karga kentzeari dagokion balio ekonomikoa zehaztea.

Aintzat hartu beharreko azalera:

$$839,50 \text{ m}^2 + 45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2 = 1.094,96 \text{ m}^2$$

Ondarean jaso daitekeen % 85ari dagokion lurzoru urbanizatuaren balioa:

$$\text{Eraikigarritasunaren \% 85} = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,85 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 1.654.874,09 \text{ €}$$

$$\text{Lurzoruaren balioa} = \frac{1.654.874,09 \text{ €}}{1.094,96 \text{ m}^2} = 1.511,36 \text{ €/m}^2$$

Kentzearen balio ekonomikoa = $1.511,36 \text{ €/m}^2 \times (45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2) = 386.092,03 \text{ €}$

**9.- LURZORUAREN BALIOA, UDALARI LAGA BEHARREKO % 15
KENDUTA ETA ZUZKIDURA KARGA KENTZEAREN ONDORIOZKO
KONPENTSAZIOA KENDUTA**

Aditzera eman dugunez, ez dago urbanizazio kargarik, guztiz urbanizatuta dagoen partzela baita.

Lurzoru urbanizatuaren balioa: 5.801.335,67 €

% 15eko lagapenaren balioa (gehikuntzaren ondoriozkoa): 292.036,60 €

Zuzkidura karga kentzearen balioa: 386.092,03 €

Lurzoruaren balioa, lagapena eta zuzkidura kendu ondoren: 5.123.207,04 €

ONDORIOA

Zenbateko horri esker, 36 etxebizitzak sustatu ahal izango dira, salmenta balio zenbatetsia —4.100 €/m²(s)— eta eraikuntza kostuak kontuan hartuta; beraz, ekonomikoki bideragarria da eta lurzoruaren zentzuzko ordainketa ahalbidetzen du, partzelaren jabetza hipoteka kargarik gabe dagoen heinean.

D.2 DOKUMENTUA.- JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

1. XEDEA

Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legegintzako Errege Dekretuaren (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa) 22.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, urbanizazio jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioak barnean hartu beharko du jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria, eta txosten horretan haztatu beharko da jarduketak udal ogasun publikoan izango duen inpaktua, hura zuzenean egingo baita beharrezkoak diren azpiegiturak berritzearen, ezartzearen eta mantentzearen eraginpean eta emaitzazko zerbitzuak abian jartzearen eta egitearen eraginpean.

2. EMAITZAZKO AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan 36 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, guztira 2.889,07 m²(s)-ko sabaiarekin; horri hirugarren sektoreko 370 m²(s)-ko azalera gehitu beharko zaio.

a.220.4/3 partzelari esleitutako eraikigarritasuna 3.259,07 m²(s)-koa da, urbanizatzeko, ekitatez banatzeko eta lagatzeko prozesu baten emaitzazkoa den eta guztiz urbanizatuta dagoen esparru batean.

Hau da, eraikigarritasun hori Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aurrekoa da.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ez dakar, beraz, zerbitzuen edo azpiegituren eskari handiagoa, ezta zaborbilketa, garbiketa eta beste zerbitzu batzuen eskari handiagoa ere.

Izatez, bizitegi sabaia aurrez ere bazegoen —kolektibitate baterako izan edo 36 etxebizitza indibidualetarako izan— eta, beraz, zerbitzuen eskaria ere bai.

Ez da jabari eta erabilera publikoko azalera handitzen, ezta zerbitzu eskaera handiagorik sortzen ere; dena dela, diru sarrera arruntak handitzen dira (ondasun higiezinaren gaineko zerga, ibilgailuak, zaborrak, ura, eta abar).

3. URBANIZATZEKO, AZPIEGITURAK MANTENTZEKO EDO BESTE ZERBITZU BATZUK EGITEKO JARDUKETAK

Ez dago urbanizazio obra berrien beharrik, ezta beste zerbitzu batzuk egiteko azpiegiturak gehitu beharrik ere.

Bizitegi sabaia jada existitzen zen, “bizitegi kolektiboa” modalitatean bazen ere; hartara, zerbitzu eskaera txikiagoa izan daiteke, baldin eta bertan “ostatu” bat ezartzea kontuan hartzen bada; izatez, ostatua ezartzearekin 36 etxebizitzako okupatzaile kopurua (76 bat biztanle) baino askoz ere okupatzaile gehiago izan daiteke.

Ez da, beraz, gastuen edo zerbitzu berrien gehikuntzarik sortzen.

4. AURREIKUSITAKO UDAL SARREREN ZENBATESPENA

Bi sarrera mota daude, sarrerak sortzen diren moduaren arabera.

Batetik, behin soilik jasotzen diren ondare sarrerak daude. Adibidez, hirigintza eraikigarritasunaren % 15 kobratzea: eraikitze lizentziari lotutako eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga edo hirigintza lizentziak tramitatzearen ondoriozko tasa, eremu publikoa okupatzearen ondoriozko tasa, eta abar.

Bestetik, sarrera arruntak edo ohikoak daude, urtean behin ordaintzen direnak. Horien artean daude ondasun higiezinaren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, horniduren ondoriozko tasak eta abar.

Aztergai dugun kasuan, % 15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa kobratzeaz eta zuzkidura karga kentzeaz gain —lizentziarekin ordainduko dira—, diru sarrera arruntak ere hartuko ditugu kontuan, horiek bermatu behar baitute Udalak aurre egin diezaiekeela zuzkidurak eta azpiegitura sareak kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrei.

GARAPEN BERRIAREKIN LOTZEN DIREN SARRERA ARRUNTAK

A).- Ondasun higiezinaren gaineko zerga

Ondoren etxebizitzetarako zenbatesten den ondasun higiezinaren gaineko zerga kalkulatuko dugu.

Etxebizitza baterako eta garajerako urtean 450 € izatea zenbatesten da.

B).- Ibilgailuen gaineko zerga

Etxebizitzako 1,4 ibilgailuko ratioa hartzen da abiapuntutzat.

2019. urtean, gama ertaineko ibilgailu baterako 90 € inguruko zerga izango da.

Horrek sarrera hau dakar:

$$90 \text{ €} \times 1,4 = \text{urteko } 126 \text{ €/etxebizitza}$$

C).- Ur hornikuntzaren, saneamenduaren eta zaborbilketaren ondoriozko tasak

Gastuaren pareko kostua aurreikusten da.

D).- Ekonomia jardueren gaineko zerga

370 m²(s)-ko lokalagatik, urtean 500 €-ko sarrera zenbatesten da.

Sarrera guztira: 21.236 €/urte.

5. UDAL GASTUEN ZENBATESPENA

Nabarmendu behar da azpiesparrua hiri zona batean dagoela, eta zerbitzu guztiak dituela, garraioarena barne; hori dela eta, ez da beharrezkoa zerbitzu berriak sortzea. Garapenak are trinkoago egingo du hiria, egungo zerbitzuen efizientzia areagotuz, biztanleria kopuru handiagoari egingo baitzaio zerbitzu.

5.1. Espazio libreak mantentzearen kostua

Ez dago gastu gehigarririk.

5.2. Bideak mantentzearen kostua

Ez dago gastu gehigarririk.

5.3. Zuhaitzak mantentzearen kostua

Ez dago gastu gehigarririk.

5.4. Hiri zerbitzuen azpiegiturak mantentzearen kostua

a).- Argiteria: ez dago gastu gehigarririk.

b).- Ur hornikuntza: sarreraren pareko kostua zenbatesten da

c).- Saneamendua: sarreraren pareko kostua zenbatesten da

6. ONDORIOAK

Azaldutakoaz ondoriozta daiteke sarrera arruntak urteko 21.236 €-koak direla, eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen ondorioz ez dela gastu arrunta handitzen.

Beraz, jarduketak eragingo duen gastua ez da adierazitako kontzeptuen ondorioz Udal Ogasunak jasoko dituen sarrerak baino handiagoa izango; hartara, eragin guztiz positiboa du diru kutxa publikoetan.

Jarduera ekonomikoei zuzendutako azalerari dagokionez, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ez du indarreko Plan Orokorraren aurreikuspenak aldatzea ekarriko.

Donostia, 2022ko urtarrila

Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad

Letradua

Sin.: Jorge Tanco

Arkitektoa

Sin.: Katrin Marrero

Arkitektoa