AURKIBIDEA: Orr.:

1. BIDERAGARRITASUN AZTERKETA 1
2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA 4
2.1. HELBURUA ETA AURREKARIAK 4
2.2. ERAGINA UDAL OGASUN PUBLIKOAN 4
2.3. ERABILERA PRODUKTIBOETARA ZUZENDUTAKO LURZORU NAHIKO ETA EGOKIA EGOTEA 5

E. BIDERAGARRITASUNAREN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

1. BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

"AÑ.13.1 Belartza Alto" sektoreraren "bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari" buruzko azterlan honek indarrean dagoen EAEko Lurzoruari eta HIrigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68.f artikuluan ezarritako betebeharrei erantzuna emateko egin da; honek, egitasmoan aurreikusitako sarreren eta kostuen azterketatik abiatuz, eta higiezinen merkatuaren ohiko jarraibideei jarraiki, garapen horretan inbertitutako kapitalentzako ordainketa nahikoa dagoela justifikatzea bilatzen du.

Hori ebaluatzeko, indarrean dagoen hirigintza-legeriak *"hondar-metodo estatikoaren"* balorazioei buruzko 1492/2011 Errege Dekretuan (22. art.) definitutako lurzoru urbanizatua baloratzeko mekanismoak ezartzen ditu erreferentzia gisa.[1]

Horiek salmenten ondoriozko diru-sarreren "sustapen-irabazi eta -kostuen" ehuneko baten "a priori" erabilera zehazten dutenez – *aldakorra izan daiteke higiezinen produktuen merkatu-baldintzen arabera* –, haren aplikazioak bideragarritasun-ebaluazioa ekarritako lurzoruaren ordainketara eramaten du, eta hori da "merkatura egokitzeko" erreferentzia horren barruan kokatu behar dena.

"D. Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak" dokumentuan adierazi bezala, kasu honetan, "Hornitegia" izan ezik, honentzako "1,40" ko "mozkin eta kostuen" koefizientea proposatzen baita, gainerako aprobetxamenduetarako "1,45" koefizientea proposatzen da, jarduera ekonomikoko lokal handiak merkaturatzeko zailtasunik handiena kontuan hartuta.

Hortik abiatuta, aipatutako "D" dokumentuan jasotzen den bezala, higiezinen produktu-moten salmenta-balioak eta gauzatze-kostuak zenbatesten dira; lurzoru urbanizatuaren hondar-balioak lortzen dira, eta dagozkien "haztapen-koefizienteak", erreferentziatzat hartuta *-koef. "1,00"* - "b.10 Industria" erabileraren lurzoruaren hondar-balioa.

Ebaluazioa erantsitako koadroan *("1" koadroa)* jasotzen da. Honako elementu hauek hartzen dira kontuan:

* **Diru-sarrerak:**

Zenbatetsiak, antzeko baldintzetan produktu bakoitzarentzako higiezinen merkatuan dauden erreferentzien arabera, eta hauek salduko direla suposatuz -*"jarduera ekonomikoetan parkea" kudeatzeko beste balizko formula batzuk kontuan hartzen badira ere*-.

Horietako bakoitzerako, eErabilera nagusietara" bideratutako "sestra gaineko" azalera eraikigarria hartzen da erreferentziatzat, eta, kasu batzuetan, "erabilera osagarrietara" bideratutako "sestra azpiko" eraikigarritasunaren zati proportzionala barne hartzen duten batez besteko salmenta-prezio unitarioak hartzen dira kontuan. Guztira, **128.121.040,90 euroko** salmenta-sarrerak daude.

* **Kostuak:**

° <u>Eraikuntza:</u>

Sarreren kasuan gertatu bezala, kontuan hartutako higiezin-produktuetako bakoitzarentzako zenbatetsitako exekuzio-kostuak "erabilera osagarrietara" zuzendutako "sestra azpiko" eraikigarritasunari dagozkionak ere barne hartzen dituzte. Sustapenaren gastuek eta etekinak **39.712.441,26 €-ra** igotzen dira, eraikuntza kostuak **46.793.138,36 €-ra**, eta, urbanizatutako lurzoruaren hondar-balioa **41.615.461,28 €-ra**.

---

[1] "…**LEB= (Sb/K)-Eb**
Honako hau izanik:
LEB = Lurzoruaren eragin-balioa eurotan aintzakotzat hartutako erabileraren metro koadro eraikigarriko.
Sb = Amaitutako higiezin-produktuaren aintzakotzat hartutako erabileraren metro koadro eraikigarriaren salmenta balioa, estatistikoki esanguratsua den merkatu azterketa batean oinarritutako kalkuluarekin egina, eurotan metro koadro eraikigarriko.
K = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, baita ere finantziazioari, kudeaketari eta sustapenari zein eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinen sustapen jardueran ohikoa den enpresa-etekinari dagozkionak. K koefiziente honek 1,40 balioa izango du oro har, eta ondorengo irizpideen arabera txikitu edo handitu ahal izango da: ...
Eb = Eraikuntza-balioa eurotan aintzat hartutako erabileraren metro koadro eraikigarriko. Obraren gauzapen materialari dagozkion kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-etekina, eraikuntza zergapetzen duten zergen zebnbatekoa,lanen proiektuei eta zuzendaritzari lotutako lanbide-ordainsariak eta higiezina eraikitzeko beharrezkoak diren beste gastu batzuk batzearen emaitza izango da."

° Planeamendua, kudeaketa eta urbanizazioa:

Aurkeztutako lurzoru gordinaren balioa eta lurzoruaren jabeei esleitutako lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa (*guztizkoaren % 85*) lortzeko, kendu egin behar dira eremuko plangintza-, egikaritze- eta urbanizazio-kostuak – *"1" koadroa:* ***25.743.961,25 €-.***

"1" KOADROA

PLANEAMENDUA, KUDEAKETA ETA URBANIZAZIOA		
PLANEAMENDUA ETA KUDEAKETA		
I	Hirigintza-proiektuak, azterlan osagarriak eta izapidetzea *(PP / EEA / Trafiko azterl./ HJP/ PR / Ingurumen-aholkularitza / Beste gastu batzuk)*	350.000,00 €
II	Proiektua, azterlan osagarriak, eta, "13.1" sektorearen urbanizazioa AO	357.000,00 €
III	Proiektuak, azterlan osagarriak, eta, kanpoko obrak AO	396.682,00 €
	a. Proiektua/AO G-11 lotunea	*290.000,00 €*
	b. Geoteknia G-11 lotunea	*37.510,00 €*
	c. Proiaktua/AO N-634 biribilgunea	*29.839,00 €*
	d. Proiektua/AO Irubide/ Añorga ubideetan hobekuntzak	*24.750,00 €*
	e. Proiektua/AO IV/V	*14.583,00 €*
IV	Ondasun eta eskubideen kalte-ordainak kanpoko obren afektazioengatik	435.320,00 €
	a. Lurzoruak loturea	*55.320,00 €*
	b. Irubide b. eranskina	*380.000,00 €*
	GUZTIRA	**1.539.002,00 €**
13.1 SEKTORETIK KANPOKO OBRAK		
I	GI-11 LOTUNEA	5.721.591,00 €
II	GI-11/N-634 BIRIBILGUNEAREN GAITASUNA HOBETZEKO LANAK	965.615,00 €
	a. Biribilgunea hobekuntzak	*716.049,00 €*
	b. Espaloia / Bizkleta-erreia (Harrobia tartea)	*249.566,00 €*
III	AÑORGA UBIDEAREN GAITASUNA HOBETZEKO LANAK	1.080.750,00 €
IV	UR HORNIDURARAKO HARGUNEA *(Belartza biltegia)*	63.800,00 €
V	30 KV-ko LINEA ALEKTRIKOAK LURPERATZEA *(Belartza "I")*	390.000,00 €
VI	IRUBIDEKO IBARBIDEA BETEGARRIA (Sektorea urbanizatzearen aurrekontua barne)	--
	GUZTIRA	**8.221.756,00 €**
"13.1" SEKTOREAREN URBANIZAZIOA		
1	ERAISPENAK	24.200,00 €
2	LUR-MUGIMENDUA	2.640.234,73 €
3	FABRIKA-OBRAK	1.556.700,00 €
	ESKAILERAK LURRAREN GAINEAN	39.657,78 €
4	DRAINATZEA	530.156,69 €
5	DRAINATZE JASANGARRIKO SISTEMAK (SUDS)	1.097.746,10 €
6	SANEAMENDUA	395.548,35 €
7	EDATEKO URAREN HORNIDURA	330.764,68 €
8	ENERGIA ELEKTRIKOAREN HORNIDURA	425.471,58 €
9	TELEKOMUNIKAZIOAK	119.936,31 €
10	ARGITERIA PUBLIKOA	291.944,34 €
11	ZORUAK	1.605.119,79 €
12	PABIMENTAZIOA ETA URBANIZAZIOAREN BESTE ELEMENTU BATZUK	462.353,80 €
13	HIRI-ALTZARIAK	55.000,00 €
	BIDE-SEINALEZTAPENA	15.102,84 €
14	LORATEGIAK ETA URBANIZAZIOKO ZUHAITZAK	95.000,00 €
15	INGURUMENA ETA PAISAIA BABESTEKO ETA LEHENERATZEKO NEURRIAK *(Eremua)*	97.703,70 €
16	LEHENERATZE KONPENTSATZAILEA *(Kanpoko eremuak)*	72.500,00 €
17	SEGURTASUNA ETA OSASUNA	270.461,66 €
18	HONDAKINEN KUDEAKETA (IHOBE)	80.286,77 €
	EXEKUZIO MATERIALA GUZTIRA	**10.205.889,12 €**
	GASTU OROKORRAK (%14)	1.428.824,48 €
	IRABAZI INDUSTRIALA (%5)	510.294,46 €
	Batuketa GO / II	**1.939.118,93 €**
	KONTRATAREN EXEKUZIOA GUZTIRA (BEZik gabe)	**12.145.008,05 €**
KOSTUAK GUZTIRA		**21.905.766,05 €**

Horrekin, sektorean emandako lurzoruarentzako *-209.735,38 m²-*, guztira, **10.532.431,50 euroko** hondar balioa eskuratzen da, eta **50,22 €/m²**-ko unitate-balioa, merkatuko ohiko baldintzei egokitua.

"2" KOADROA. BIDERAGARRITASUN-EBALUAZIOA. LURZORUAREN HONDAR-BALIO ZENBATETSIA

PARTZELAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA						SARRERAK		IRABAZIEN / KOSTUEN BANAKAPENA					HONDAR-BALIOA		KOEF. HAZT.	ERAIK. HAZTATUA	
	Erabilera nagusiak		"b.11 Industria" *(Erabilera tertz. toler. gabe)"*	"b.12 Industria" (Erabilera tertz. toler.)	"b.20 Erabilera tertziarioak	Erabilera osagarriak	Salmenta-prezio unit.	Salmenta sarrerak	GO eta Irabaz. Batez best.		Eraikin unit. kostua	Koefiz. Lotutako kostuak	Eraik. kostua	Hondar-balioa Lurzoru urb.	Hondar-balio unit.			
			m²(t)	m²(t)	m²(t)	m²(t)	€/m²(t)	€	Koef. Kos.-Irab	€	€/m²(t)		€	€	€/m²(t)		m²(t)p	%
1.1	b.20	Hotela			4.000		1.800	7.199.496,00		2.234.326,34	580		3.108.582,38	1.856.587,27	464,18	**1,3016**	5.206	4,46%
1.2																		
a	*b.12*	*Industria (Erabilera tertziarioen toler.)*		*3.321*			*2.000*	*6.642.000,00*		*2.061.310,34*	*450*		*2.002.563,00*	*2.578.126,66*	*776,31*	***2,1769***	*7.229,32*	*6,20%*
b	*b.12*	*Industria (Erabilera tertziarioen toler.)*		*3.321*			*2.000*	*6.642.000,00*	45,00%	*2.061.310,34*	*450*		*2.002.563,00*	*2.578.126,66*	*776,31*	***2,1769***	*7.229,32*	*6,20%*
c	*b.20*	*Aparkalekua (Erabilera osagarria)*				*3.321*	*583*	*1.935.810,90*		*600.768,90*	*300*		*1.335.042,00*	*0,00*	*0,00*	***0,0000***	*0,00*	*0,00%*
d	*b.20*	*Tertziarioa ("Merkataritza ez-berezia")*			*1.907*		*2.100*	*4.003.860,00*		*1.242.577,24*	*450*		*1.149.679,80*	*1.611.602,96*	*845,28*	***2,3702***	*4.519,10*	*3,87%*
Guztira								19.223.670,90		5.965.966,83			6.489.847,80	6.767.856,27			18.977,74	16,26%
2.1																		
a	*b.20*	*Hornitegia*			*100*		*2.000.000*	*2.000.000,00*	40,00%	*571.428,57*	*-*		*1.000.000,00*	*428.571,43*	*4.285,71*	***12,0176***	*1.201,76*	*1,03%*
b	*b.20*	*b.20 Tertziarioa (Merkataritza: Ostalaritza)*			*300*		*2.500*	*750.000,00*		*232.758,62*	*450*		*180.900,00*	*336.341,38*	*1.121,14*	***3,1438***	*943,13*	*0,81%*
								2.750.000,00		804.187,19			1.180.900,00	764.912,81			2.144,89	1,84%
2.2	b.20	Ostalaritza *(Belartza Erdikoa baserria)*			630		2.500	1.575.000,00		488.793,10	450	34%	379.890,00	706.316,90	1.121,14	**3,1438**	1.980,58	1,70%
2.3																		
a	*b.12*	*Aparkalekua (Erabilera osagarria)*				*10.780*	*583*	*6.283.662,00*		*1.950.102,00*	*300*		*4.333.560,00*	*0,00*	*0,00*	***0,0000***	*0,00*	*0,00%*
b	*b.12 /b.20*	*Ind.: (Erabilera tertz. toler.) / Merk. Ez-berezia*		*1.696*			*2.000*	*3.392.000,00*		*1.052.689,66*	*450*		*1.022.688,00*	*1.316.622,34*	*776,31*	***2,1769***	*3.691,94*	*3,16%*
					1.593		*2.100*	*3.344.250,00*		*1.037.870,69*	*450*		*960.277,50*	*1.346.101,81*	*845,28*	***2,3702***	*3.774,60*	*3,23%*
c	*b.12*	*Industria (Erabilera tertziarioen toler.)*		*3.392*			*2.000*	*6.784.050,00*	45,00%	*2.105.394,83*	*450*		*2.045.391,08*	*2.633.264,10*	*776,31*	***2,1769***	*7.383,94*	*6,33%*
Guztira								19.803.962,00		6.146.057,17			8.361.916,58	5.295.988,25			14.850,48	12,73%
2.4																		
	b.11	*Industria (Erabilera tertziariorik gabe)*	*8.412*				*1.100*	*9.252.672,00*		*2.871.518,90*	*300*		*3.381.431,04*	*2.999.722,06*	*356,62*	***1,0000***	*8.411,52*	*7,21%*
	b.12	*Industria (Erabilera tertziarioen toler.)*		*8.411*			*2.000*	*16.822.000,00*		*5.220.620,69*	*450*		*5.071.833,00*	*6.529.546,31*	*776,31*	***2,1769***	*18.309,50*	*15,69%*
Guztira								26.074.672,00		8.092.139,59			8.453.264,04	9.529.268,37			26.721,02	22,90%
2.5	b.11	*Industria (Logistika. Erabilera tertziariorik gab*	32.548				1.100	35.802.800,00		11.111.213,79	300		13.084.296,00	11.607.290,21	356,62	**1,0000**	32.548,00	27,89%
2.6	b.11	*Industria (Logistika. Erabilera tertziariorik gab*	14.264				1.100	15.690.400,00		4.869.434,48	300		5.734.128,00	5.086.837,52	356,62	**1,0000**	14.264,00	12,22%
Guztira								**128.120.000,90**		**39.712.118,51**			**46.792.824,80**	**41.615.057,60**			**116.692,77**	**100,00%**

APOBETXAMENDU-UNITATEAREN LURZORU URBANIZATUAREN HONDA-BALIOA	**496,04 €**
ESKUBIDE TITULAR PRIBATUEN BALIOA *(Hitzarmena 11/2002: 65.394 m² (t))*	**32.438.197,56 €**
URBANIZAZIO-KOSTUAK	21.905.766,05 €
LURZORUAREN BALIO GORDINA	10.532.431,50 €
EREMUAREN AZALERA	209.735,38 m²
LURZORU GORDINAREN BALIO UNITARIOA	**50,22 € €/m²**

2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA

2.1. HELBURUA ETA AURREKARIAK

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen 7/2015 Legearen testu bategineko "22". artikuluak ezartzen duenez, antolamendu- eta kudeaketa-planek "Jasangarritasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria" bat izan behar dute, eta bertan aztertu beharko da zer eragin izango duen Ogasun Publikoetan beren aurreikuspenak gauzatzearen ondoriozko azpiegiturak mantentzeak, kontserbatzeak eta ezartzeak. Era berean, enplegua eta jarduera ekonomikoaren sortzaile diren erabilera produktiboei zuzendutako lurzoru nahikoa eta egokia dagoen aipatu behar du txosten horrek.

2.2. ERAGINA UDAL OGASUN PUBLIKOAN

Kasu honetan, ekimen eta kudeaketa pribatuko esku-hartze bat denez, urbanizazio orokorreko – *"13.1" eremutik kanpoko sistema orokorren sareak hobetzeko eta indartzeko esku-hartzeak* – eta tokiko urbanizazio-ekintza guztiak titular pribatuei egozten zaizkie – *ikus "d. exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroak" dokumentua* –, eta ekipamendu-elementurik proposatzen ez denez – *udalak etorkizunean zuzkidura-lurzoru definituetan ezar ditzakeen arren* –, ogasun publikoek – *kasu honetan, Donostiako Udalak* –bere gain hartu behar dituzten karga bakarrak zuzkidura-elementu horiek erabiltzea - *batez ere argiteria* - eta mantentzea dira, laga beharrekoak baitira.

KOSTUAK

Udalaren mantentze-lan azalerak

"f.10" Hiri espazio libreak	81.078 m^2
"f.20" Hiri espazio komunak *(Zenbatetsia)*	1.899 m^2
Espazio libreak guztira	**82.977 m^2**
Bideak "e.10"	**26.555 m^2**

Zenbatetsitako kostuak

Berdeguneak mantentzea		0,3 €/m^2	24.892,96 €
Bideak mantentzea			
Zoladura		*0,5 €/m^2*	*13.277,50 €*
Bideen garbiketa		*1 €/m^2*	*26.555,00 €*
Ura, ureztatze	*1.100 ml*	*1 €/ml*	*1.100,00 €*
Estolderia eta	*1.100 ml*	*1,3 €/ml*	*1.430,00 €*
Argiteria	*60 lumin*	*163 €/lum.*	*9.780,00 €*
Bideak guztira			52.142,50 €
Urteko mantentze-lanak guztira			**77.035,46 €**

SARRERAK

Urteko sarrerak

JEZ	83.894 m^2(t)	3,83 €/m^2(t)	321.314,60 €
OHZ	500 €/m^2(t)	0,37%	154.876,99 €
			476.191,60 €

Duela gutxi onartutako "13.2 Cantera" eremuko plan partzialean jasotako erreferentzietatik abiatuta, erantsitako taulak urteko kostuen ebaluazio eskematikoa jasotzen du, bai eta kalkulatutako hasierako eta urteko diru-sarreren ebaluazio eskematikoa ere – *horien artean ez dira kontuan hartzen zerbitzuengatiko tasak, zirkulazio-zerga eta beste batzuk...* –; hauek ondorioztatzen dutenez, esku-hartzea, nolanahi ere, erabat onuragarria da Udal Ogasunarentzat.

2.3. ERABILERA PRODUKTIBOETARA ZUZENDUTAKO LURZORU NAHIKO ETA EGOKIA EGOTEA

Aipatutako lege erreferentzien arabera, era zabalean ulertu behar da erabilera produktiboetara zuzendutako lorzoru nahiko eta egokia egotea, ondasunak zein zerbitzuak ekoiztera bideratutakoa litzateke, eta bertan, industriala, zerbitzuetakoa, merkataritzakoa eta hirugarren sektorekoa batuko litzateke, oro har.

Hori koherentziaz ebaluatu da indarrean dagoen HAPOren Jasangarritasun Memorian, horrek justifikatzen baitu proposatzen dituen etxebizitza-programen eta jarduera ekonomikoen arteko oreka egokia, eta, berau, ez da aldatzen espediente honetan.

Hondarribian, 2.021eko iraila

14874770A
FRANCISCO
JOSE DE LEON
(R: B20842191)
2021.10.08
14:34:43 +02'00'

Sin: Francisco de León Molina, Arkitektoa.

FDLEON arq+urb.