

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

**DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA"**

E

**BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOARI
BURUZKO AZTERLANA**

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA"

**1. EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA**

1.1.- ohar orokorrak.

Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlan honen xedea da Plan Berezi honetako hirigintza-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa aztertzea, bai eta antolatzen diren irabazizko erabileren haztapan-koefizienteak zehaztea ere.

Horri dagokionez, indarrean dagoen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62.1.f) artikuluan ezarritako zehaztapenak jasotzen ditu.

Sustapenaren diru-sarreraren eta gastuen azterketa analitikoak, eranskin gisa erantsi denak, jarraitutako kalkulu-prozesua deskribatzen du, bai eta aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez erabilitako parametroak, erabilera desberdinetarako kontuan hartutako salmentako eta exekuzio materialeko unitate-prezioak, sustapenaren gastuak eta beharrezko gainerako gastuak ere.

1.2.- aztapan koefizienteak

1.2.1.- 2010eko HAPOkoko haztapan-koefizienteak eta horiek egokitzeko beharra.-

Indarrean dagoen HAPOn agertzen diren erabilerak haztatzeko koefizienteak merkatuko prezioetatik eta une hartan aplikatzekoa den arauditik ateratzen dira - Martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua -.

Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuak, geroago promulgatuak, lurzoruaren hondar-balioa zehazteko beste elementu batzuk zehazten ditu, zehazki, honako formula hau aplikatuz:

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

**DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA"**

$$VRS = (VV/K) - VC$$

VRS = Lurzoru egoki urbanizatuaren balioa

VV = Hirigintza-aprobetxamendu egokien salmenta-balioa

K = Sustapenaren gastuak eta enpresa-onura haztatzen dituen koefizientea (1,40).

VC = Hirigintza-aprobetxamendu egokien eraikuntzaren balio.

Bestalde, eta egindako merkatu-azterketaren arabera, erabilera desberdinetarako sortzen diren salmenta-balioak eta eraikuntza-kostuak jarraian txertatzen den koadroan jasotzen dira, haztapan-koefizientearen azken emaitzarekin, azken zehaztapena Birpartzelazio Proiektuari dagokiola alde batera utzi gabe:

Erabilera	Salmenta prezio	Eraikuntzaren balioa	VRS	koefizientea
Etxebizitza librea "a.30 "	3.200,00	1.005,00	1.280,71	1,0000
Garaje / Trastelekua	800,00	402,00	169,43	0,1323

2. BEHARREZKO GASTUEN ETA DIRU SARREREN AURRIKUSPENA

2.1 salmenten sarrerak edo sustapenaren salmenta-balioa (VV)

Memorian jasotzen denez, azpieremuko eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza 881,79 eraikigarritasun homogeneousatukoa da.

Artikulu honetan jasotako aurreikuspenaren arabera: Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27.2 artikulua arabera, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan izango duen partaidetza gehikuntzaren % 15ekoa izango da, hau da,

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

**DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA"**

132,27 unitate homogeneizatu.

Guztira, bizitegi-erabilerako 117,49 unitatek eta garaje-trasteleku erabilerako 14,78 unitatek osatzen dute.

Horrenbestez, unitate horiek kendu egiten dira salmentengatiko diru-sarrerak kalkulatzeko

Aipatutako aurreikuspenaren arabera, eta aurreikusitako eraikigarritasun fisikoei eta erabilerei aplikatutako egungo merkatu-prezio unitarioetatik abiatuta, salmentagatiko diru-sarrerak edo sustapenaren guztizko salmenta-balioa (Vv) 3.071.456,00 eurokoa da.

Dokumentu honen 1. eranskinean zehazten dira

2.2 Eraikuntza balioa (Vc)

Eraikuntzarekin zuzenean edo zeharka lotutako beharrezko gastuez gain, eraikuntzako balioaren 1.060.096,11 euroko zenbatespena egin da, exekuzio materialeko unitate-balioetatik abiatuta (erabilera edo aprobetxamendu mota desberdinei aplikatzen zaizkie, eta horiei gastu orokorrak eta kontrataren industria-onura gehitzen zaizkie)

Dokumentu honen 2. eranskinean zehazten dira.

2.3 Kostuak, urbanizazio-kargak (Cu) eta zuzkidura-karga altxatzea

Erantsitako dokumentazioan ageri den banakapenaren emaitza, guztira, 166.050,53 € da (30.000,00 + 136.050,53).

Dokumentu honen 3. eranskinean zehazten dira.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN AZTERLANA"

3. BIDEGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZIEROARI BURUZKO ONDORIOAK

3.071.456,00

----- - (1.060.096,11 + 166.050,53) = 967.750,50 €

1,40

Ateratzen den zenbatekoak lurzorua balioa eta sustapenaren onura barne hartzen ditu, eta hortik ondorioztatzen da Plan Berezi honen ondoriozko jardueraren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioa.

1. eranskina : SALMENTA PREZIOAK (Vv) :

Erabilera	Azalera m2/(t)	V.V/ m2/(t)	Guztira
Etxebizitza librea	801,51	3.200,00	2.564.832,00
Garaje/Trasteleku Librea	633,28	800,00	506.624,00
			3.071.456,00

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN AZTERLANA"

**2. eranskina : VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DE LOS
DISTINTOS USOS (Vc):**

Erabilera	Etxebizitza librea - m2/(t) -	Garaje - Trastelekua - m2/(t) -
Exekuzio materiala	750,00	300,00
Gastu generalak - Benefizio industrialak (19 %)	142,50	57,00
Beste gastuak •Ordainsari profesionalak (7%) •Zergak (5%) •Beste gastuak (3%)	52,50	21,00
	37,50	15,00
	22,50	9,00
	1.005,00	402,00

ERAIKUNTZA KOSTUAK (Vc):

Erabilera	Azalera m2/(t)	Eraikuntza kostua m2/(t)	Guztira
Etxebizitza libreak	801,51	1.005,00	805.517,55
Garaje - Trasteleku Librea.	633,28	402,00	254.578,56
			1.060.096,11

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN AZTERLANA"

3. eranskina : URBANIZAZIO OBRA ETA KARGAK :

Kontzeptua	Zenbatekoa
Eraisketak eta urbanizazio obrak	20.000,00
Dokumentuak	10.000,00
Total	30.000,00

ZUZKIDURA KARGA ALTXATZEAREKIKO MONETARIZAZIOA

- Beste dotazio publikoak - lokalak : 136.050,53 €

3.- PROPOSATUTAKO GARAPENAREN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA.

Atal honek bete egiten du artikulua honek oro har eskatzen duen iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena planeamendu-dokumentuetan sartzeko eskakizuna. Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua.

Aipatutako 4. apartatuak honako hau ezartzen du txostenean: "*Beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragindako Ogasun Publikoetan jarduketak duen eragina haztatuko du, bai eta ekoizpen-erabileretarako lurzorua nahikotasuna eta egokitasuna ere*".

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN AZTERLANA"

Antzera egiten du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko uztailaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikulua.

Horretarako, besteak beste, mantentze-kostuak kuantifikatu behar dira antolamendu-tresnan aurreikusitako hiri-hazkundeari erantzuteko beharrezkoak diren zerbitzu publikoak martxan jartzeagatik eta emateagatik, eta tokiko zerga nagusietatik eratorritako udal-sarrerak zenbatetsi behar dira, aurreikusitako eraikuntzaren eta populazio potentzialaren arabera, jarduketak berekin dakarren eraikuntza amaituta egon arte aurreikus daitezkeen egoera sozioekonomikoen arabera ebaluatuta.

Dokumentu honen helburua da, alde batetik, hirigintza-garapena gauzatzeak Udal Ogasunari eragin diezaiokeen eragin ekonomikoa aztertzea eta/edo neurtzea, jarduketak bakarrik eragingo baitio, kontuan hartuta jabari publikoaren zati izatera igaroko diren azpiegitura berrien mantentze-kostuak eta, bestetik, udalaren diru-sarrera zenbatetsiak.

3.1. Aurreikusitako diru-sarreraren zenbatespena.

Diru-sarreraren zenbatespenaren ondorioetarako, jarraian aipatzen diren bi modalitateak bereiz daitezke, besteak beste. Batetik, ondare-izaerakoak edo parekoak, une jakin batean ordainketa bakarraren xede izateko baldintza partekatzen dutenak, ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitatea gauzatzen den neurrian.

Izaera hori dute, besteak beste, honako hauei lotutako diru-sarrek:

- Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, erkidegoak hirigintzako

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN AZTERLANA"

gainbalioetan duen partaidetzaren kontzeptuan (% 15).

- Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren zenbatekoa.

- Hirigintza-lizentziak emateagatiko tasen zenbatekoa edo hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga.

Bestalde, ohiko edo ohiko diru-sarreraren berezko izaera duten beste diru-sarrera batzuk ere badaude, horiek ezarri eta ordaintzeko aldi jakin batzuk behar baitira,

normalean urte naturalari dagozkionak. Horren adibide dira, besteak beste: ondasun Higiezinaren gaineko Zerga, Ibilgailuen gaineko Zerga, ur-horniduragatiko tasak, saneamendu-zerbitzua emateagatiko tasak, zaborrak biltzeagatiko tasak, telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzeagatiko tasak, etab.

Diru-sarrera horietatik guztietatik, une honetan, bigarren modalitate horretako diru-sarrerak hartzen dira kontuan eta balioetsi egiten dira, modu erreal eta eraginkorrean bermatu baitezakete modu arrunt eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoak mantentzea eta ematea.

Gainera, bigarren modalitate horretako diru-sarrera guztietatik, azterketa honetan ez dira kontuan hartzen, besteak beste, energia elektrikoa edo telefonia mugikorra hornitzen duten enpresek jabari publikoa okupatzeagatiko tasari lotutakoak, une honetan horiek ekonomikoki kuantifikatzea ezinezkoa den heinean, garajeetara sartzeko jabari publikoa okupatzeagatiko tasa bezalaxe. Nolanahi ere, izaera horretako diru-sarrek aipatutako hiri-zerbitzuak mantentzen direla bermatzen lagunduko dute, horri dagokionez ebaluatzen diren diru-sarrek ondorio horietarako duten bermearen ginetik.

3.1.1.- sarrera arruntak edo ohikoak.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA"

A.- Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga.

Orain aztertzen ari garen kasuan zerga horren ondoriozko diru-sarreraren zenbatespenaren ondorioetarako, haren ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, etxebizitzaren 2020ko OHZ hartuko da erreferentziazat (0,18213 eredu bizitegi-erabilerearako).

Zerga honengatik aurreikusitako diru-sarrerak 4.825,00 eurokoak izango lirateke, honela banakatuta:

10 etxebizitza : 3.450,00 €

25 garaje : 1.375,00 €

B : Ibilgailuen gaineko zerga

Zerga horri lotutako diru-sarrerak ondoren azaltzen diren bi premisak kontuan hartuta zehazten dira. Alde batetik, 1,5 ibilgailu/etxebizitza ratioa. Bestetik, zergaren urteko batez besteko zenbatekoa 90 €/ ibilgailu da. Horrek 1.350,00 euroko batez besteko diru-sarrerak dakartza.

C.- ur-horniduragatiko, saneamendu-zerbitzua emateagatiko eta zaborra biltzeagatiko tasak.

Tasa horiek arautzeko gaur egungo parametroak erreferentziazat hartuta, batez beste 350 €/ etxebizitza/urte izango direla kalkulatu behar da; guztira, 3.500,00 €.

D.- ondoriozko diru-sarrerak.

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan hartuta, bizitegi-erabilera berriak direla-eta, Donostiako Udalak 9.675,00 € jasoko ditu urtero.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN AZTERLANA"

4.2 Gastuak

Kontuan hartu beharreko gastuak lurzatietan planteatutako erabilerei erantzuteko proiektatutako udal-zerbitzu publikoak egikaritzeari eta mantentzeari lotutakoak dira.

Proiektu honetan planteatutako hirigintza-proposamenei dagokienez, honako hauek adierazi behar dira:

A.- proiektatutako urbanizazio-obrak gauzatzeko kostuak.

Ez dakarte inolako eraginik udal-ogasun publikoarentzat, hura egikaritzea eta

ordaintzea eremuan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga bat baita, udalarentzat inolako eraginik ez duena.

B.- Jabari eta erabilera publikoa osatzen duten azaleren mantentze-kostuak:

- proiektatutako espaloi berria mantentzeko kostua: espaloi berriak 179,39 m² -ko azalera izango du. Kalkuluen arabera, 3,40 €/ m² -ko kostua izango du urtean; guztira, 609,93 €.

.- zuhaitzak mantentzeko kostua: urteko 20,00 €/ zuhaitzeko, hau da, 200,00 €.

.- gaitu den parke berriaren mantentze-kostua: 155,25 m²-ko azalera izango du. Urtean 5,00 €/ m²-ko kostua kalkulatzen da; guztira, 776,25 €.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR ZATIAREN
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOCUMENTUA: E "EKONOMIA ETA FINANTZARI BURUZKO BIDERAGARRITASUN
AZTERLANA"

C.- hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko kostua.

Azpiegitura horiek mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak honako hauek dira:

ur hornidura 90€/etxeb/urtea

Saneamendua: 145 € / etxeb/urtea

Zaborrak 185,00€/etxeb/urtea

Argiteria : 70,00€/etxeb/urtea

Guztira $((90,00 \times 10) + (145 \times 10) + (185 \times 10) + (70 \times 10)) = 4.900 \text{€} / \text{urtean}$

4.3.- Ondorioak

Aurreko epigrafeetan azaldutako diru-sarreraren eta gastuen zenbatespenak batera aztertuta, ondorio hauek atera dira, besteak beste:

* Diru-sarrera gehigarrien zenbatespena: 9.675,00 €.

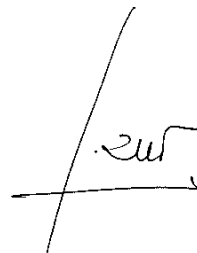
* Gastu gehigarrien zenbatespena: 6.486,18 €.

Horrenbestez, aldaketa honetan egituratzen den antolamendu berriak 3.188,82 €-ko superabita ekarriko du udal-kutxetarako.

Donostia, 2021ko Ekaina



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.
Arkitektoa.**



**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri
Abokatua.**