

AURKIBIDEA

AURKIBIDEA

.....	2
EKONOMIA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.....	2
1.- DOKUMENTU HONEN IRISMENA ETA XEDEA.....	2
2.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA: KUDEAKETA-EREMUA: 18.A ADP.....	3
.....	3
2.1- DESJABETZE-KOSTUAK.....	3
2.2- ERAIKINAK ERAISTEAREN KOSTUAK.....	4
2.3- URBANIZAZIO-KOSTUAK.....	5
2.4- LABURPEN-TAULA.....	5
3.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA:KUDEAKETA-EREMUA: 18.B ADP.....	6
.....	6
3.1- DESJABETZE-KOSTUAK.....	6
3.2- PABILOIA ERAISTEAREN ETA EGOKITZEAREN KOSTUAK.....	7
3.3- URBANIZAZIO-KOSTUAK.....	7
3.4- LABURPEN-TAULA.....	8
4.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA:KUDEAKETA-EREMUA: 18.c AI.....	9
4.1- JABEENTZAKO KALTE-ORDAINAK.....	10
4.2- ERAIKINAK ERAISTEAREN KOSTUAK.....	11
4.3- URBANIZAZIO-KOSTUAK.....	11
4.4- KOSTUEN LABURPEN-TAULA.....	11
4.4. EKONOMIA BIDERAGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.....	12
5.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA:KUDEAKETA-EREMUA: 18.d AI.....	13
5.1- JABEENTZAKO KALTE-ORDAINAK ETA AURREIKUSITAKO ERAISPENAK..	13
5.2- URBANIZAZIO-KOSTUAK.....	15
5.3. EKONOMIA BIDERAGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.....	15
6.- EKONOMIA-JASANGARRITASUNENKO MEMORIA.....	16

EKONOMIA

1.- DOKUMENTU HONEN IRISMENA ETA HELBURUA

Dokumentu honen xedea da desjabetzeak egiteko eta HAPB honetan aurreikusitako obrak egikaritzeko lehen ebaluazio ekonomikoa egitea, bai eta garapen urbanistikoaren bideragarritasuna justifikatzea ere.

Adierazitako kostuak gutxi gorabeherakoak direnez, kostu horietan oinarrituta egiten den edozein likidazio behin-behinekoa izango da. Hirigintzako Jarduketa Programaren (HJP) egitekoa da eta, ondoren, Urbanizazio Proiektuena, kostuak zehaztasun eta xehetasun handiagoz definitzea. Beraz, azterketa ekonomikoa hau ez da baliagarria gero Plana garatzeko dokumentuetan erabiltzeko, eta sakonago aztertu beharko da HJPean. Behin betiko likidazio-kontuak urbanizazio-kostuen zenbateko osoa zehaztuko du obrak egikaritu ondoren.

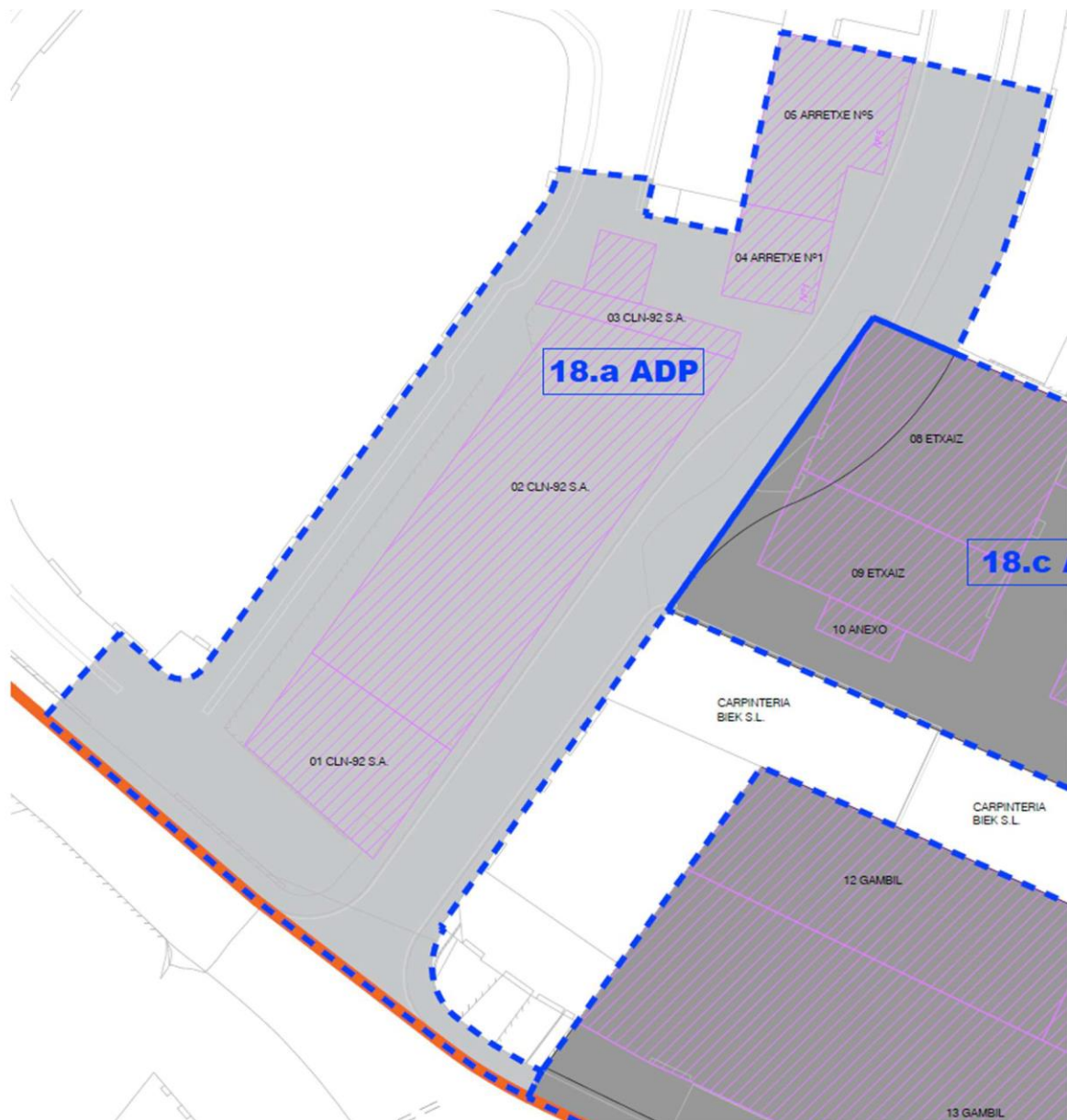
Bestalde, dokumentu honetan Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria ere jasota dago, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 artikuluan eta Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legeko testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 22.4 artikuluan ezarritakoa betez.

Jarraian, 4 kudeaketa-eremuen bideragarritasun ekonomikoa aztertuko da:

2.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA: KUDEAKETA-EREMUA: 18.a ADP

Esparru honetan, udalak hiru finka desjabetzea proposatzen da, eraikinak eraitsi eta eremuaren hegoaldea harrotu ahal izateko.

Horregatik, finkek desjabetzearen balioari eraikinak eraistearen balioa eta azalera hori berrurbanizatzearen kostua gehitu behar dizkiogu.



2.1- DESJABETZE-KOSTUAK

Memoriako 1. eranskinean CNC - 92 pabiloiaren antzeko baldintzetan dauden Azpeitiko pabiloien higiezin-merkatuaren azterketa aurkeztu da. Halaber, Arretxe kaleko 1. eta 5. zenbakietako etxebizitza-eraikinekin pareka daitezkeen etxebizitza-eraikinen prezioari buruzko merkatu-azterlan bat aurkeztu da.

Merkatu-azterketa horretan oinarrituta, 2. eranskinean CNC-92ko industria-partzelaren eta Arretxe kaleko 1. eta 5. zenbakietako etxebizitza-erakinen balorazioak aurkeztu dira.

Kop.	IZENA	DESKRIBAPENA		SOLAIRUKO AZALERA	ERABILERA	EGOERA
01.	CNC-92 S.A.	MEKANIZATUAK ABANDONATUA	BS	190,23	NO	AURRI LEGALA
		MEKANIZATUAK ABANDONATUA	1S	190,23	NO	AURRI LEGALA
		MEKANIZATUAK ABANDONATUA	2S	190,23	NO	AURRI LEGALA
02.	CNC-92 S.A.	MEKANIZATUAK ABANDONATUA	BS	689,26	NO	AURRI LEGALA
		MEKANIZATUAK ABANDONATUA	1S	689,26	NO	AURRI LEGALA
03.	CNC-92 S.A.	MEKANIZATUAK ABANDONATUA	BS	INSTALAZIO-ERANSKINA	NO	AURRI LEGALA
04.	ARRETXE 1	TRASTELEKUA – MERK.-ETXABEA	BS	70,00		
		ETXEBIZITZAK	1S	70,00	SI	
		ETXEBIZITZAK	2S	70,00	SI	
		ETXEBIZITZAK	3S	70,00	SI	
05.	ARRETXE 5	TRASTELEKUA – MERK.-ETXABEA	BS	147,19		
		ETXEBIZITZAK	1S	145,00	SI	
		ETXEBIZITZAK	2S	145,00	SI	
		ETXEBIZITZAK	2S	145,00	SI	
		ETXEBIZITZAK	TPS	103,75	SI	

CNC-92 92ko industria-partzelaren desjabetze-balioa **231.445,00 €**
Arretxe kaleko 1ean dauden etxebizitzaren desjabetze-balioa: **154.000,00 €**
Arretxe kaleko 5ean dauden etxebizitzaren desjabetze-balioa: **348.735,75 €**

Balorazio horiek desjabetze-proiektuan egin beharreko kalkulu zehatzaren lehen hurbilketa dira. Ildo horretan, etxebizitzetan bizi direnen egungo legezko egoera aztertu beharko litzateke, beste bizileku bat emateko eskubidea aitortuta duten eta eskubide hori jabetzan edo alokairuan egingo litzatekeen aztertzeko. Alde horretatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko bigarren xedapen gehigarria eta 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 19. artikulua aplikatu behar dira. Etxebizitza bat lehendik zuen erregimenean ematea desjabetzearen balio justuaren ordainketaren baliokidea izango da.

Desjabetze Espedientearen zerbitzu-sariak **11.440,68 €**

2.2- ERAIKINAK ERAISTEAREN KOSTUAK

Eraikinen eraispen-kostuari dagokionez, asko dira eraikin bat eraisteko azken prezioari eragiten dioten faktoreak, besteak beste: eraikinaren tamaina, eraisteko eskuzko metodoak edo metodo mekanikoak hartzea, material arriskutsuak egotea, sortutako hondakinak jaso ditzakeen hurbileneko zabortegirainoko distantzia..., normalean 50 eta 150 €/m² artekoa izanik.

Etxebizitza-erakinei dagokienez, HAPB honetako memorian adierazi den bezala, Azpeitiko Udalarena den Azpeitia Berritzen SA sozietateak Arretxe 1 eta 5en antzeko tamainako etxebizitzak eraitsi ditu berriki:

ERAIKINA	AZALERA	ERAISPEN KOSTUA	€/M ²
Done Jakue, 3 eta 3 bis	585,00 m ²	71.400,00	122,05 €/m ²
Done Jakue, 7	838,77 m ²	51.883,44	61,86 €/m ²
Bustinzuri, 2	1.024,65 m ²	89.617,00	87,46 €/m ²

Ekonomia Bideragarritasunaren Azterketa

Arretxe 1 eta 5 eraisteko, aurreko balioen batez besteko balioa hartuko dugu kontuan:
90,46 €/m²

Arretxe 1eko etxebizitza-eraikina eraitea: 280,00 m² x 90,46 = 25.328,80 €
Arretxe 5eko etxebizitza-eraikina eraitea: 685,94 m² x 90,46 = 62.050,13 €

CNC 92 eraisteari dagokionez, udalak 2019ko aurrekontua eman du, obra hori 140.498,80 + BEZ baloratuz. 2019ko azarotik 2023ko urtarrilera arteko KPIaren arabera eguneratzea kontuan hartuta, aurrekontua honela geratuko litzateke: 140.498,80 x 1,117= **156.937,16 €**.

CNC – 92 eraikina eraitea: 1949,21 m² x 80,51 = 156.937,16 €

Eraiste Proiektuen eta Obra Zuzendaritzen ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehuneko hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak % 15 x 244.316,09 = 36.647,41 €

2.3- URBANIZAZIO-KOSTUAK

Urbanizazio-kosten ohiko balioak 90 eta 150 €/ m² artekoak dira. Kasu honetan, 120 €/ m²-ko batez besteko balioa hartuko dugu kontuan.

Urbanizazio-kostua: 3226,45 m² x 120 = 387.174,00 €

Urbanizazio Proiektuaren eta Obra Zuzendaritzaren ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehuneko hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak % 15 x 387.174,00 = 58.076,10 €

2.4- LABURPEN-TAULA

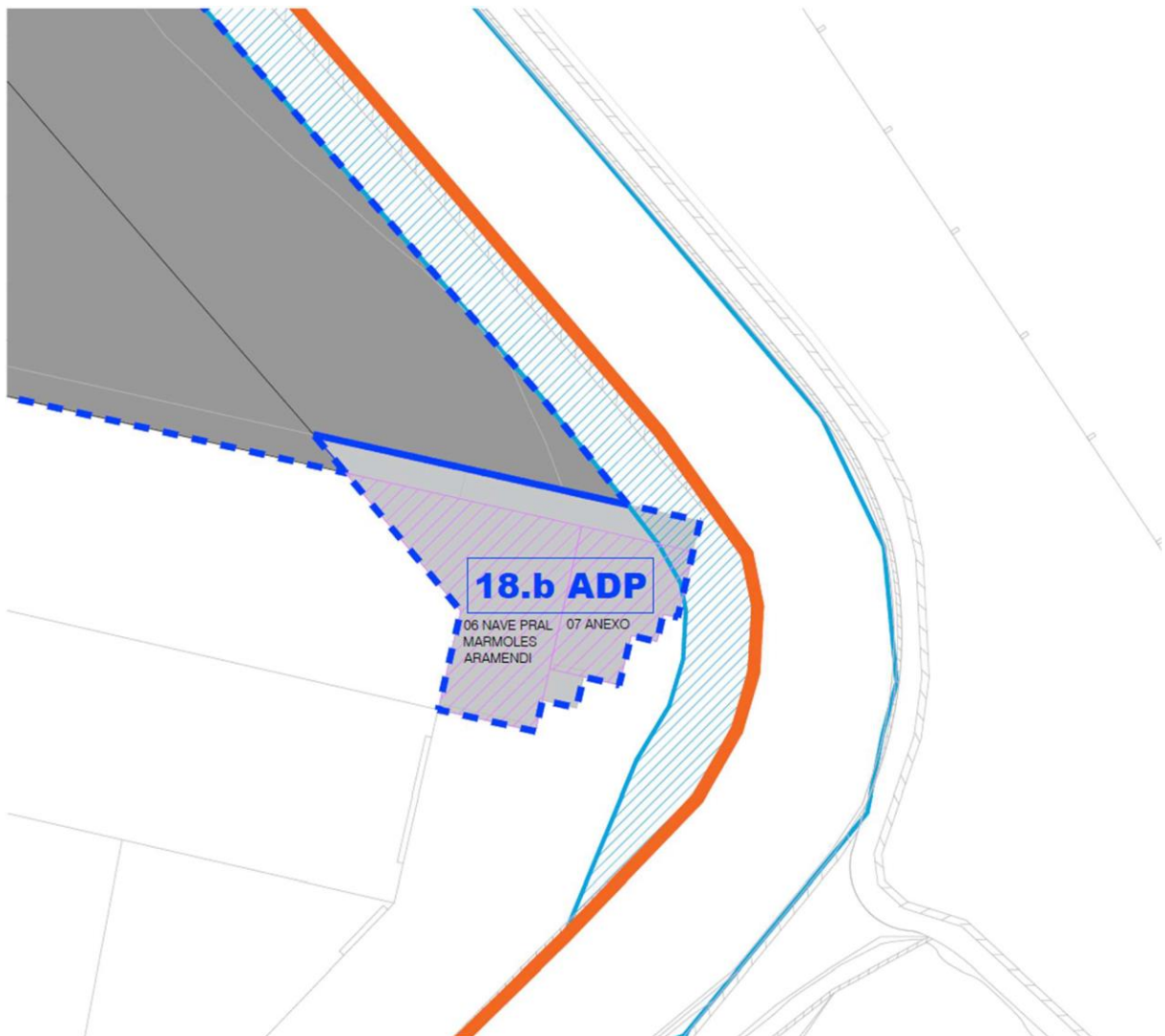
DESJABETZE-KOSTUA		
CNC-92 92ko industria-partzelaren desjabetze-balioa	231.445,00 €	
Arretxe kaleko 1ean dauden etxebizitzaren desjabetze-balioa:	154.000,00 €	
Arretxe kaleko 5ean dauden etxebizitzaren desjabetze-balioa:	348.735,75 €	
Zerbitzu-sariak Desjabetze-espeditentea	11.440,68 €	
ERAISPEN-KOSTUA		
Arretxe 1. zenbakiko etxebizitza-eraikina eraitea:	25.328,80 €	
Arretxe 5. zenbakiko etxebizitza-eraikina eraitea:	62.050,13 €	
CNC- 92 eraikina eraitea:	156.937,16 €	
Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Udal-tasak	36.647,41 €	
URBANIZAZIO-KOSTUA		
Urbanizazio-kostua	387.174,00 €	
Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Udal-tasak	58.076,10 €	
18.a A.D.P.-KO ESKU-HARTZEAREN KOSTU OSOA	1.471.835,03 €	

Kasu honetan, desjabetze-sistemaren bidez kudeautako irabazizko aprobetxamendurik gabeko eremua denez, udala arduratuko da kostu horretaz, baina Azpeitiko Udalak kontribuzio bereziak egin ahal izango dizkie poligonoaren jabeek, jarduketagatik lortutako irabaziengatik.

3.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA: KUDEAKETA-EREMUA:8.b ADP

Eremu horretan, udalak Marmoles Aramendi enpresarena den eraikinaren zati bat desjabetzea proposatzen da, eraitsi ahal izateko eta Uraren Euskal Agentziak ibaiaren ibilgua handitzeko aurreikusitako jarduketak ahalbidetzeko.

Kasu honetan ere, finkak desjabetzearen balioari eraikinaren mendebaldeko zatia eraistean, pabiloia egokitzearen eta azalera berrurbanizatzaren kostua gehitu behar dizkiogu.



3.1- DESJABETZE-KOSTUAK

Memoriako 1. eranskinean Marmoles Aramendiren pabiloien antzeko baldintzetan dauden Azpeitiko pabiloien higiezin-merkatuaren azterketa aurkeztu da.

Merkatu-azterketa horretan oinarrituta, aurreikusitako desjabetzearen balorazioak aurkezten dira memoriaren 2. eranskinean:

Kop.	IZENA	DESKRIBAPENA		SOLAIRUKO AZALERA	ERABILERARA	EGOERA
06.	MARMOLES ARAMENDI	BULEGO-ERANSKINA	P1 PB	93,33	BAI	
		BULEGO-ERANSKINA		93,33	BAI	
07.	MARMOLES ARAMENDI	PABILOIA	BS	188,58	BAI	ERABILTZEN

Jardueraren gaineko eraginak **5.000,00 €**

Bulego-eranskina: $93,33 \text{ m}^2 \times 2 \text{ sol.} = 186,66 \text{ m}^2 \times 197,25 \text{ €/m}^2 = 6.818,69 \text{ €}$
 Pabiloi nagusia: $188,58 \text{ m}^2 \times 263,00 \text{ €/m}^2 = 49.596,54 \text{ €}$ **Desjabetzea,**
GUZTIRA: 86.415,23 €

Desjabetze Espedientearen zerbitzu-sariak **2.200,00 €**

3.2- PABILOIA ERAISTEAREN ETA EGOKITZEAREN KOSTUAK

80,51 €/ m2-ko eraispem-kostua hartu dugu kontuan, CNC-92 eraisteko kontuan hartutakoaren berdina (aurreko atala).

Eranskina eraistea: $93,33 \text{ m}^2 \times 2 \text{ solairu}$ $186,66 \text{ m}^2 \times 80,51 = 15.028,00 \text{ €}$
Pabiloi nagusiaren zati bat eraistea $188,58 \text{ m}^2 \times 80,51 = 15.182,58 \text{ €}$

Pabiloi nagusiari eragiten bazaio, pabiloiaren zati bat eraistez gain, pabiloiarentzat itxitura berri bat eraiki eta barrualdea egokitu ere egin behar da.

Fatxada berreraikitzeari eta barruko egokitzapenari dagokienez. Uste dugu, gutxi gorabehera, 25 metroko luzerako eta 11 metroko altuerako fatxada berreraiki beharko dela: 275 m². Kontuan hartuta fatxada lehendik dagoen eraikuntza-mota xume berekoa izan arren, fatxadak sarrerako ate berri bat izan beharko duela, horregatik kalkulatu dugu 150 euro/m²-ko kostua fatxadarako. Gainera, 4.000 euroko partida jarriko dugu behin-behineko barneko itxiera bat egiteko, eta 10.000 euroko partida pabiloia barrutik egokitzeko eta instalazioak desbideratzeko...

Fatxada berreraikitzea $275 \text{ m}^2 \times 200\text{€/m}^2 = 55.000,00 \text{ €}$
Behin-behineko itxiera **4.000,00 €**
Barruko egokitzapena: **10.000,00 €**

Proiektuaren eta Obra Zuzendaritzaren ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehuneko hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak **% 15 x 99.210,58 = 14.881,59 €**

3.3- URBANIZAZIO-KOSTUAK

Urbanizazioaren kostuari dagokienez, aurreko eremuan bezala, 120 €/ m²-ko balioa hartuko dugu kontuan.

Urbanizazio-kostua: $367,46 \text{ m}^2 \times 120 = 44.095,20 \text{ €}$

Urbanizazio Proiektuaren eta Obra Zuzendaritzaren ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehunekoa hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak **% 15 x 44.095,20 = 6.614,28 €**

3.4- LABURPEN-TAULA

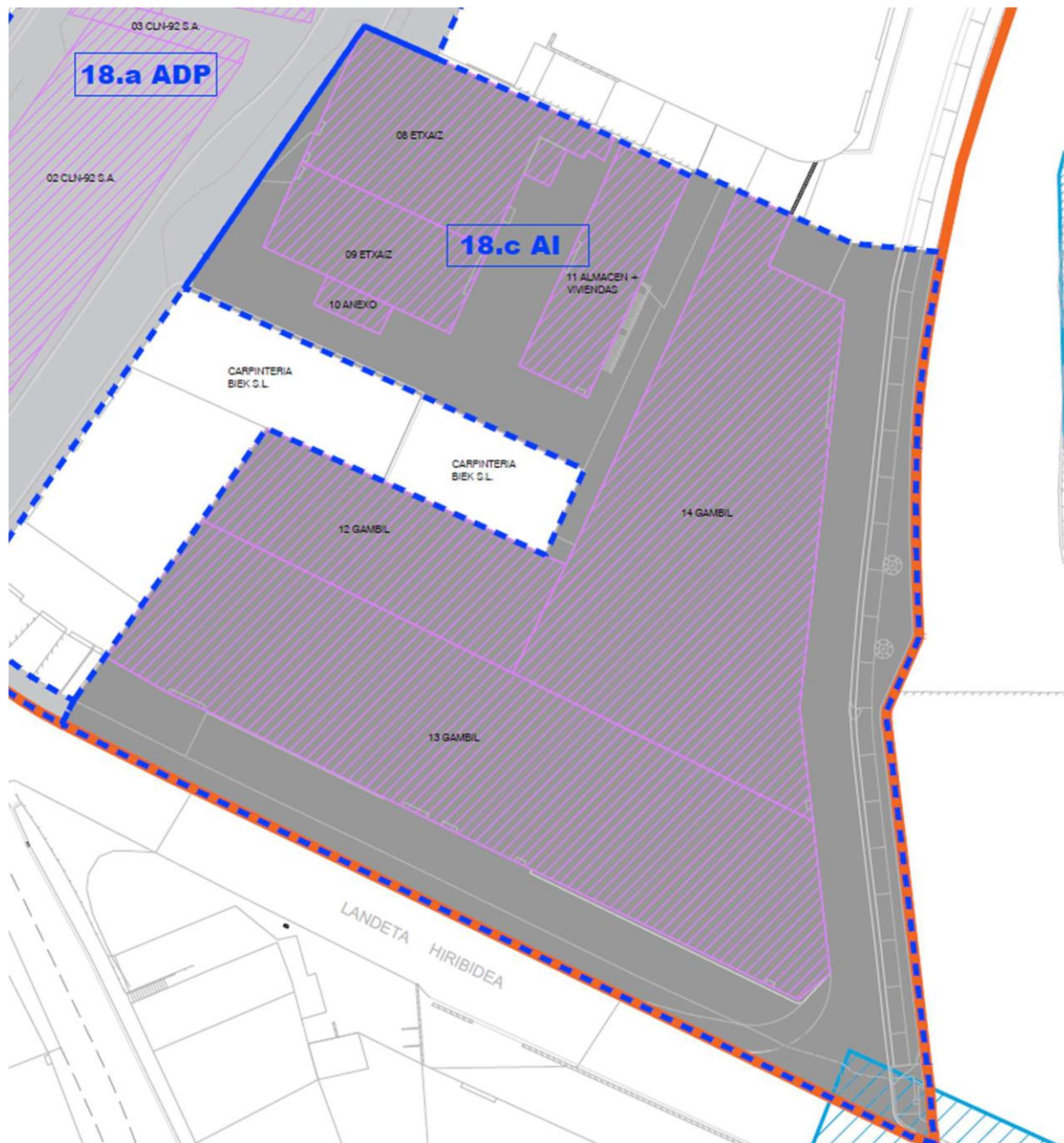
DESJABETZE-KOSTUA		
Jardueraren gaineko eraginak	5.000,00 €	
Pabiloia eta eranskina desjabetzearen kostua	86.415,23 €	
Zerbitzu-sariak Desjabetze-espeditentea	2.200,00 €	
ERAISPENAREN, FATXADA BERRERAIKITZEAREN ETA BARRUA EGOKITZEAREN KOSTUA		
Bulegoen eraikin erantsia eraistea	15.028,00 €	
Pabiloiaren zati bat eraistea	15.182,58 €	
Fatxada berreraikitzea	55.000,00 €	
Behin-behineko itxiera	4.000,00 €	
Barruko egokitzapena	10.000,00 €	
Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Udal-tasak	14.881,59 €	
URBANIZAZIO-KOSTUA		
Urbanizazio-kostua	44.095,20 €	
Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Udal-tasak	6.614,28 €	
18.b A.D.P.-KO ESKU-HARTZEAREN KOSTU OSOA	258.416,88 €	

18.a A.D.P. eremuan bezala, desjabetze-sistemaren bidez kudeatzen den irabazizko aprobetxamendurik gabeko eremua denez, udalak hartuko du bere gain kostu hori.

4.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA: KUDEAKETA-EREMUA: 18.c AI

Jarduketa integratuko kudeaketa-eremua. Jabeek parte hartuko dute kargen eta irabazien banaketan. Jabeentzako kalte-ordainen, eraikinak eraistearen eta urbanizazioaren ondoriozko gastuak batu beharko ditugu.

Ondoren, eraikigarritasun patrimonializagarria eta lurzoru gordinaren balioa kalkulatuko ditugu, eremuaren bideragarritasun ekonomikoa zehazteko.



4.1- JABEENTZAKO KALTE-ORDAINAK PROPIETARIOS

Eremuan industria-erabilerako eta bizitegi-erabilerako eraikinak ditugu:

Kop .	IZENA	DESKRIBAPENA		SOLAIRUKO AZALERA	ERABIL ERA	EGOERA
08.	ARRETXE 06 BIL + ETX	LOKAL INDUSTRIALA B. SOLAIRUAN	P1	208,00	BAI	
		ETXEBIZITZAK 1. SOLAIRUAN	PB	204,00	BAI	
09.	ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA	LOKAL INDUSTRIALA B. SOLAIRUAN	BS	352,00		
10.	ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA	INDUSTRIALA B. SOLAIRUAN	P1	210,00		
		ETXEBIZITZAK 1. SOLAIRUAN	PB	210,00	SI	
11.	ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA	ALTUERA TXIKIKO ERANSKINA		0		
12.	GAMBIL	ALTZARI FABRIKA ABANDONATUA	BS	449,03	EZ	AURRI LEGALA
13.	GAMBIL	ALTZARI-FABRIKA ABANDONATUA	P1	1437,54	EZ	LEGEZKO AURRIA
		ALTZARI-FABRIKA ABANDONATUA	PB	1437,54	EZ	LEGEZKO AURRIA
14.	GAMBIL	ALTZARI-FABRIKA ABANDONATUA	P1	1282,44	EZ	LEGEZKO AURRIA
		ALTZARI-FABRIKA ABANDONATUA	PB	1282,44	EZ	LEGEZKO AURRIA

Memoriako 2. eranskinean adierazi den bezala, eraikinak zenbateko hauetan balioetsi dira:

Arretxe kaleko 6. zenbakian dagoen eraikinerako kalte-ordaina:

Etxebizitzak **204 m² x 500 €/m² = 112.200 €**
industria-eraikinak **208 m² x 228 €/m² = 47.424 €**

Arretxe kaleko 8. zenbakian dagoen eraikinerako kalte-ordaina:

Etxebizitzak **m² x 550 €/m² = 115.500 €**
Industria-eraikinak **(352+210)m² x 228€/m² =128.136 €**

Gambil eraikinei dagokienez, 1. eranskinean adierazi den bezala, eraikinak duela urte batzuetatik daude abandonatuta eta jarduerarik gabe; beraz, ez dagokio jarduera balioestea.

Eraikinei dagokienez, barrura sartzea ezinezkoa izan den arren, kanpotik ikusten da oso eraikuntza sinplea dela, denborarekin asko degradatu dena, seguruenik gehiago abandonatuta daudenetik.

Eraikinean jardueraren bat ezarri nahi izanez gero, goitik behera birmoldatu beharko da: egiturazko konponketak, fatxaden eraberritzea (fatxaden isolamendua bulegoen eremuan behintzat), instalazio berriak... Kostu hori eraikuntza berri baten kostutik oso hurbil egongo litzateke.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitakoaren arabera, legezko aurri-egoeran dago, beharrezko konponketen kostuak kontserbatzeko eginbehar normalaren muga gaindituko lukeelako.

4.2- ERAIKINAK ERAISTEAREN KOSTUAK

Aurreko kapituluetan bezala, 90,46 €/ m²-ko eraispen-prezioa erabiliko dugu Arretxe kaleko 6. eta 8. zenbakietako eraikinetarako, eta m²-ko kostu txikiagoa Gambil eraikinak eraisteko, azalera handia dutelako: 65 €/m²

Arretxe 6 eta 8ko eraikinak eraistea **1.184 m² x 90,46 €/m² = 107.104,64 €**
Gambil industria-eraikinak eraistea **5.888,99 m² x 65,00 €/m² = 382.784,35 €**

Proiektuaren eta Obra Zuzendaritzaren ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehunekoa hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak **% 15 x 489.889,00 = 73.483,35 €**

4.3- URBANIZAZIO-KOSTUAK

Urbanizazioaren kostuari dagokionez, aurreko eremuan bezala, 120 €/ m²-ko balioa hartuko dugu kontuan eremuko azalera ez-pribatu osorako:

18.c AI	6.459,93 m²
BERDEGUNE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA	528,96 m ²
BIDEEN AZALERA	1.593,21 m ²
Bide-publikoetako aparkaleku-kopurua	54 aparkaleku
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	4.337,76 m ²
ERAIKINAREN MUGIMENDU-ZONA	3.621,00 m ²

Urbanizazio-kostua: **2122,17 m² x 120 = 254.660,40 €**

Urbanizazio Proiektuaren eta Obra Zuzendaritzaren ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehunekoa hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak **% 15 x 254.660,40 = 38.199,06 €**

4.4- KOSTUEN LABURPEN-TAULA

ETXEBIZITZEN JABEENTZAKO KALTE-ORDAINAREN KOSTUA	403.260,00 €	
ERAISPEN KOSTUA		
Arretxe 6 eta 8 zenbakiko eraikinak eraistea	107.104,64 €	
Gambil industria-eraikinak eraistea	382.784,35 €	
Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Udal-tasak	73.483,35 €	
URBANIZAZIO-KOSTUA		
Urbanizazio-kostua	254.660,40 €	
Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Udal-tasak	38.199,06 €	
KOSTU OSOA	1.259.491,80 €	

4.4. EKONOMIA BIDERAGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

Jarraian, etxejabeentzako kalte-ordainen kostuen, eraispenen eta urbanizazio-kostuen ondorioa kalkulatu da, eraikigarritasun patrimonializagarriari dagokionez.

Antolamenduaren ondoriozko partzela pribatuei lotutako hirigintza-eraikigarritasunaren % 85 eraikigarritasun patrimonializagarritzat joko da.

Lehenik eta behin, eremuaren eraikigarritasuna homogeneizatu dugu, sestra gainekoa zein azpikoa, Azpeitiko HAPOk erreferentzia bereizgarritzat edo erabilera bereizgarritzat jotzen duen erregimen orokorreko etxebizitza babestuaren eraikigarritasunera.

HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 148. Artikuluaren arabera:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURIDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m ² (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento - Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

Beraz, 18.c AI kudeaketa-eremuaren eraikigarritasun haztatua honako hau da:

TIPOLOGIA	HAPB-AN ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNA	KOEFIZIENTE HAZTATUA HAPOREN ARABERA	ERAIKIGARRITAS UN HAZTATUA
Industria	6.479,20	0,55	3.563,56 m ²
Garajeak eta trastelekuak	3.239,60	0,40	1.295,84 m ²
			4.859,40 m ²

Eraikigarritasun horren gainean, honako hau da eraikigarritasun patrimonializagarri homogeneizatua: $4.859,40 \text{ m}^2 \times 85\% = 4.130,49 \text{ m}^2$

Berezko erabileraren lurzoruaren balioa kontuan hartuta: 271,11€/m², eraikigarritasun patrimonializagarri dagokion lurzoruaren balioa honako hau da:

$$4.859,40 \times 271,11 = \mathbf{1.317.431,93 \text{ €}}$$

Beraz, ikusten dugu kargak eta onurak ia berdindu egiten direla, eta eremu hori ez dela garatzeko oso erakargarria. Eremu horren kudeaketa errazteko xedez, bai hitzarmen bidez bai lankidetzaz bidez kudeatu ahal izango da, eta Azpeitiko Udalaren esku geratuko da kudeaketaren ekimena.

5.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA: KUDEAKETA-EREMUA: 18.d AI

Jarduketa Integratuko eremua da. Jabeek parte hartuko dute kargen eta irabazien banaketan. Kontuan izan beharko ditugu urbanizazioaren ondoriozko gastuak. Ondoren, eraikigarritasun patrimonializagarria eta lurzoru gordinaren balioa kalkulatuko ditugu eremuaren bideragarritasun ekonomikoa zehazteko.

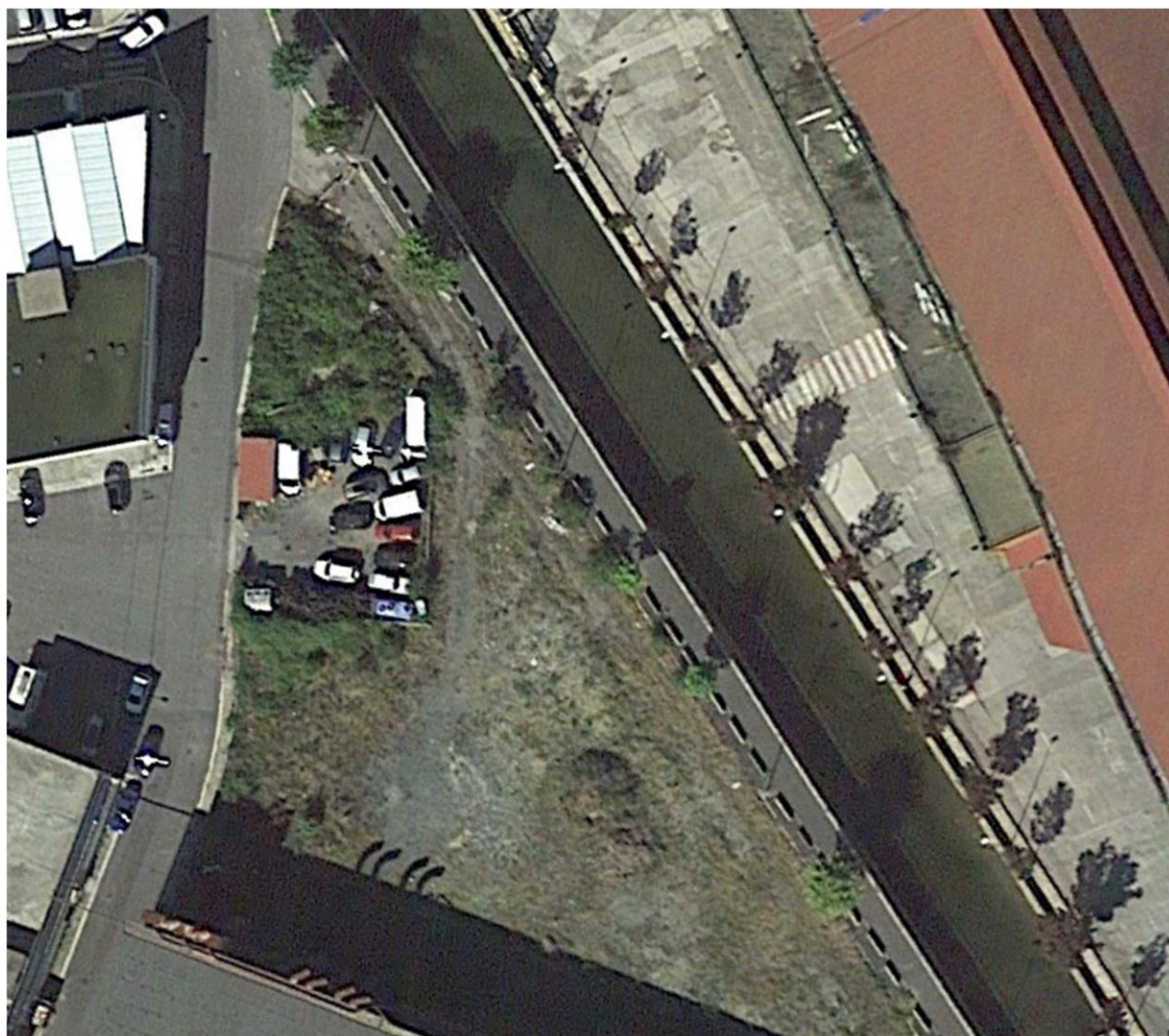


5.1- JABEENTZAKO KALTE-ORDAINAK ETA AURREIKUSITAKO ERAISPENAK

HAPOk ordenazioz kanpokotzat identifikatu du etxola bat, eta etxola hori HAPBren dokumentu honetara eraman da.

Egindako bisitetan egiaztatu da legez kanpoko eraikin bat dela eta, horregatik, ez da inolako kalte-ordainik kontuan izan.

Halaber, oso munta txikiko eraikina da, altzairuzko xaflen bidez egina eta, hori kontuan hartuta, desmuntatzearen kostua oso txikia dela eta jarraian adierazten diren urbanizazio-kostuen barruan sar daitekeela uste dugu.



5.2- URBANIZAZIO-KOSTUAK

Urbanizazioaren kostuari dagokionez, aurreko eremuan bezala, 120 €/ m²-ko balioa hartuko dugu kontuan eremuko azalera ez-pribatu osorako:

18.d AI	3.966,16 m²
BERDEGUNE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA	471,00 m ²
BIDEEN AZALERA	1.513,12 m ²
Bide-publikoetako aparkaleku-kopurua	58 aparkaleku
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	1.982,04 m ²
ERAIKINAREN MUGIMENDU-ZONA	1.697,46 m ²

Urbanizazio-kostua: 1984,12 m² x 120 = 238.094,40 €

Urbanizazio Proiektuaren eta Obra Zuzendaritzaren ordainsariei eta udal-tasei dagokienez, % 15eko ehunekoa hartu dugu kontuan honako kontzeptu hauengatik:

Proiektuak, Obra Zuzendaritzak eta Tasak % 15 x 238.094,40 = 35.714,16 €

5.3. EKONOMIA BIDERAGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

Jarraian, kalkulaturako urbanizazio-kostuen ondorioa kalkulatu da, eraikigarritasun patrimonializagarriari dagokionez.

Antolamenduaren ondoriozko partzela pribatuei lotutako hirigintza-eraikigarritasunaren % 85 eraikigarritasun patrimonializagarritzat joko da.

18.C AI eremuan bezala, lehenik eta behin, eremuaren eraikigarritasuna homogeneizatuko dugu, sestra ganean zein azpian, Azpeitiko HAPOK erreferentzia edo erabilera bereizgarritzat jotzen duen erregimen orokorreko etxebizitza babestuaren eraikigarritasun bihurtuz.

HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 148. Artikuluaren arabera:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m ² (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

Beraz, 18.d AI kudeaketa-eremuaren eraikigarritasun haztatua honako hau da::

TIPOLOGIA	HAPB-AN ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNA	KOEFIZIENTE HAZTATUA HAPOREN ARABERA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
Industria	4.120,00	0,55	2.266,00 m ²
Garajeak eta trastelekuak	2.060,00	0,40	824,00 m ²
			3.090,00 m ²

Eraikigarritasun horren gainean, honako hau da eraikigarritasun patrimonializagarri homogeneousatua: $3.090,00 \text{ m}^2 \times 85\% = 2.626,50 \text{ m}^2$

Berezko erabileraren lurzoruaren balioa kontuan hartuta: $271,11\text{€}/\text{m}^2$, eraikigarritasun patrimonializagarri dagokion lurzoruaren balioa honako hau da:

$$2.626,50 \times 271,11 = \mathbf{712.070,42 \text{ €}}$$

Kontuan hartuta urbanizazio-kostuak, guztira, $238.094,40 \text{ €}$ -koak direla:

$$712.070 - 238.094 = 473.976 \text{ €}.$$

Beraz, kontuan hartuta partzela pribatuen azalera honako hau dela: 2.943 m^2 , lurzoruaren balioa, kostuen balioa kenduta, honako hau izango litzateke:

$473.976 / 2.943 \text{ m}^2 = 161,05 \text{ €}/\text{m}^2$. Arrazoizkotzat jotzen dugun balioa da, eta horrek justifikatzen du eremuaren kudeaketa bideragarritzat jotzea ikuspegi ekonomikotik.

6.- EKONOMIA-JASANGARRITASUNEKO MEMORIA

Lurzoruaren eta hiri-birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 22.4 artikulua xedatzen duen bezala, hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnei buruzko dokumentazioan ekonomia-jasangarritasuneko txosten edo memoria bat egon behar du. Txosten horretan, behar diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eta erabilera produktibotarako lurzoruaren askitasunak eta egokitzapenak eragingo dieten Ogasun Publikoetan esku-hartzeak izango duen inpaktua haztatuko beharko da. Antzera xedatzen da 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 31.1.f) artikuluan.

Azpiegituraren mantentze-kostuak

Lehenik eta behin, adierazi behar da HAPB honen xede-eremua, oro har, hiri-lurzoru finkatuaz osatutako eremua dela, eta haren mantentze-lanak eta zerbitzuak Azpeitiko Udalak ematen dituela. Beraz, hasierako egoera horrekiko izaten diren aldaketak aztertuko ditugu.

Kontuan izan behar da proposatutako kudeaketa-eremuetako bi, 18.a ADP eta 18.b ADP, zuzkidura publikoko eremuak direla, eta urbanizazio-azalera handitzea eta, ondorioz, poligonoko mantentze-lanen eta zerbitzuen gastu publikoak handitzea dakartela. Hala ere, ez dute irabazizko eraikigarritasunik, bere zerga eta tasekin gastu-gehikuntza hori konpentsako. Horregatik, bi kudeaketa-eremu horiek defizita izango dute egungo egoerarekiko.

Aitzitik, 18.c AI eta 18.d AI jarduketara integratuko eremuek gaur egun duten urbanizazio-azalera mantentzen dute gutxi gorabehera, baina irabazizko eraikigarritasun handiagoa dute eta, horri esker, OHZ, JEZ eta abarren tasak igo ahal izango dira.

Hurrengo azterlanean azterketa bat egingo dugu azpiegitura sortu berriak, zerbitzu publikoak eta espazio publikoak segurtasun- eta apaindura-baldintza egokietan mantentzera bideratutako gastu publikoa 4 kudeaketa-eremu beraietarako aurreikusitako tasa eta zergen bidez lortutako diru-sarrerekin konpentsa daitekeen erabakitzeko.

Honako oinarrizko kontzeptu hauek erabili beharko dira:

- Saneamendu-zerbitzua.
- Ur-hornidurako zerbitzua.
- Zabor-bilketako zerbitzua.
- Berdeguneak mantentzea.
- Galtzadak, espaloiak eta espazio libreak mantentzea.
- Argiteria publikoa.
- Bide-garbiketa.

Saneamendu-zerbitzua, ur-hornidura eta zaborra biltzeko zerbitzua emateak dagokion udal-tasa du esleitura, dagokion ordenantza fiskalaren bidez araututa dagoena; beraz, ondoriozta daiteke tasa horregatik jasotako zenbatekoa gai dela zerbitzuaren kostuari aurre egiteko eta, ondorioz, zerbitzuaren gastua konpentsatzeko. Hori dela eta, zerbitzu horiek emateak tokiko ogasunean duen eragina estalita dagoela eta, ondorioz, "ekonomikoki jasangarria" dela uste da.

Gainerako kontzeptuen eragin ekonomikoa zehazteko, haien urteko kostu zenbatetsia kalkulatu dugu, erreferentziatzen har daitezkeen ratio generiko batzuen arabera eta erabilera publikoko espazioa zatitu daitezkeen azalera motei aplikatuta.

18.a ADP	3.226,37 m2
BIDEEN AZALERA	3.226,37 m2
Bide-publikoetako aparkaleku-kopurua	56 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	0,00 m2
ERAIKIGARRITASUNA	0,00 m2

18.b ADP	367,46 m2
URAREN IBILGUA ZABALTZEAREN AZALERA	16,07 m2
BERDEGUNE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA	54,65 m2
BIDEEN AZALERA	296,74 m2
Bide-publikoetako aparkaleku-kopurua	54 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	0,00 m2
ERAIKIGARRITASUNA	0,00 m2

18.c AI	6.459,93 m2
BERDEGUNE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA	528,96 m2
BIDEEN AZALERA	1.593,21 m2
Bide-publikoetako aparkaleku-kopurua	54 aparkaleku
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	4.337,76 m2
ERAIKINAREN MUGIMENDU-ZONA	3.621,00 m2

18.d AI	3.966,16 m²
BERDEGUNE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA	471 m ²
BIDEEN AZALERA	1.513,12 m ²
Bide-publikoetako aparkaleku-kopurua	58 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	1.982,04 m ²
ERAIKINAREN MUGIMENDU-ZONA	1.697,46 m ²

GUZTIRA	
BERDEGUNE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA	1054,61 m ²
BIDEEN AZALERA	6629,44 m ²
SESTRA GAINEAN ERABILERA PUBLIKOA DUTEN PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	1001,34 m ²

Berdeguneen mantentzeari dagokionez

3,15€/M2-ko ratioa hartu dugu kontuan
1.054,6 m² x 3,15 €/m² = 3.321,99 € urtean

Galtzada, espaloi eta espazio libreen mantentzeari dagokionez

1,11€/m²-ko ratioa hartu dugu kontuan
(6.629,44 + 1.001,34) x 1,11 = 7.630,78 + 1,11 = 8.470,17 €/urtean

Argiteria publikoari dagokionez

Farola bat / 200 m²-ko hartuko dugu kontuan, 83 €/farolako urteko kostuarekin.
(1.054,61 + 6.629,44 + 1.001,34) x 83 / 200 = 8685,38 + 83 / 200 = 3.604,44 €/urtean

Bide-garbiketari dagokionez

0,12€/m²-ko ratioa hartu dugu kontuan
(6.629,44 + 1.001,34) x 0,12 = 7.630,78 + 0,12 = 915,69 €/urtean

Beraz, azpiegitura horiek mantentzeari dagokion kostu orokorra 16.312,29 € / urteko dela kalkula daiteke.

Diru-sarreraren zenbatespena

HAPBren barruan dauden 4 kudeaketa-eremuen hirigintza-garapenak udal-kutxentzat sortzen dituen diru-sarrerak: "Azpeitiko Landeta 18. HE eremuko iparraldea" bi kategoriatan bana daiteke:

- Behin bakarrik gertatzen diren diru-sarrera puntualak:
 - Eraikuntza, instalazio eta obren gaineko zerga (EIOZ): Partida garrantzitsua da, aurreikusitako mantentze-gastuak epe luzean (20-30 urte) estaltzea ekarriko duena.

- Diru-sarrera errepikari jarraituak:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
- Ekonomia Jardueren gaineko Zerga (EJZ).
- Beste batzuk: espazio publikoak eta pasabideak okupatzeagatik tasa, trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga, zehapenak, etab.

Esku-hartzearen jasangarritasuna kalkulatzeko, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergak (OHZ) sortutako diru-sarrerak kalkulatzeko hasiko gara.

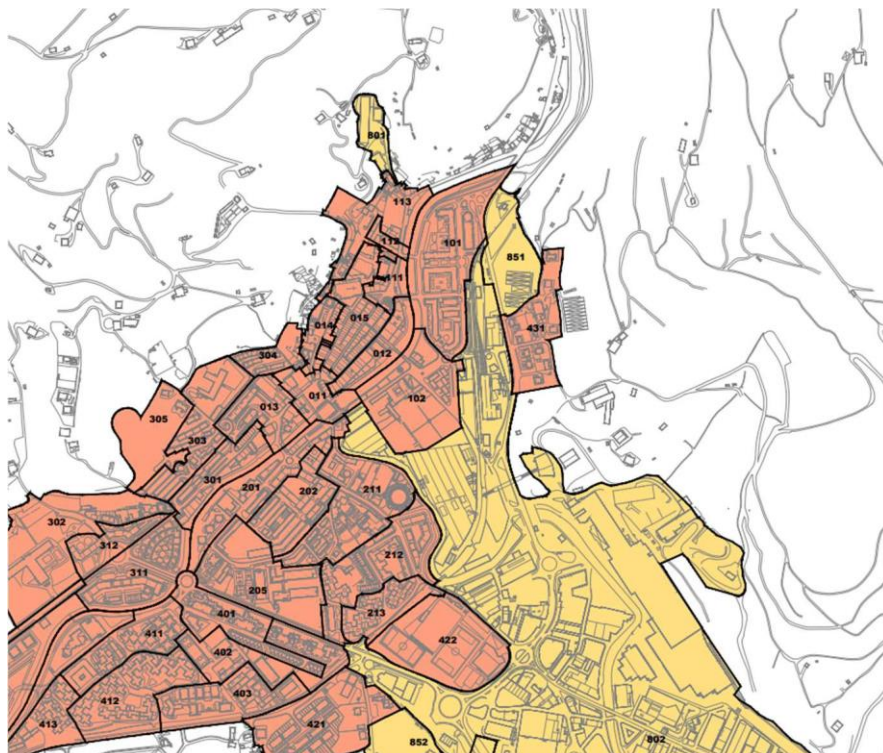
18.c AI eta 18.d AI eremuetako industria-partzela pribatuetan antolatutako gehieneko eraikigarritasuna hartu dugu kontuan.

18.c Alren ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA	
M2 INDUSTRIAL GUZTIRA	6479,20
M2 ERAIKIGARRITASUN SESTRA AZPIAN	3239,60

18.d Alren ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA	
M2 INDUSTRIAL GUZTIRA	4.120
M2 ERAIKIGARRITASUN SESTRA AZPIAN	2.060

Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro eta Zerbitzuen Zuzendaritza Nagusiaren ekainaren 13ko 12/2016 Ebazpenaren bidez onartutako balio-txostenaren datuetatik ateratzen dugu Katastroko Balioa.

802 Katastro Zona, II.3 ERANSKINEKO planoaren arabera.



ANEXO VI

VALORES – USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

ZONA	VRI (€/M2)	MP (€)
801	157,60	8.000,00
802	157,60	8.000,00
803	157,60	8.000,00
804	136,89	8.000,00
811	136,89	8.000,00
821	157,60	8.000,00
822	157,60	8.000,00
823	157,60	8.000,00
824	157,60	8.000,00
831	157,60	8.000,00
851	157,60	8.000,00
852	157,60	8.000,00
853	157,60	8.000,00
856	157,60	8.000,00
858	157,60	8.000,00

ERAIKIN INDUSTRIALARI DAGOKIONEZ:

802 zona, IV. ERANSKINAK 157,60 €/m²-ko balioa ezarri diona. Horrenbestez, kalkulaturako katastro-balioa honako hau izango litzateke:

Katastro-balio zenbatetsia: 10.599,20 m² x 157,60 €/m² = 1.670.433,92 € aurreikusitako eraikuntza-jarduketa guztiak egikaritzen diren kasuan..

Arauko VIII. ERANSKINAREN arabera, Katastro Balioa formula honen bidez kalkulatu da:

- Industrialdeko industria-, merkataritza- edo bulego-eraikinetan kokatutako lokalak.
 $V = \{VRI \times CL + (1,38 \times CC + 0,38 \times VRI \times CL) \times (1 - D)\} \times SH$
- CL = Lokalaren kokapenaren araberako balioa = 1 (kasu orokorra)
- CC = Eraikuntza-kostua euro/m² eraikiko, balio desberdinak hartzen dituen lokalaren xedearen eta kokapenaren arabera. Balio hori VII. ERANSKINEAN zehaztuta dago.
CC=360€/m² (VII. ERANSKINA)
- D = Eraikinaren antzintasunaren ondoriozko balio-galera, balio desberdinak hartzen dituen eraikinaren antzintasunaren eta erabilera nagusiaren arabera.
D = 0 (eraikin berria)
- SH = Azalera homogeneizatua m² eraikiko, balio desberdinak hartzen dituen lokalaren xedearen eta kokapenaren arabera.

Beraz:

$$V = \{157,6 \times 1 + (1,38 \times 360 + 0,38 \times 157,60 \times 1) \times (1 - 0)\} \times 10.599,20 = \{157,6 + 556,69\} \times 10.599,20 =$$
$$V = 714,29 \times 10.599,20 = \mathbf{7.570.902,57 \text{ €}}$$

SESTRA AZPIKO ERAIKINARI - GARAJEARI DAGOKIONEZ:

Aparkaleku-plazen edo garaje itxien balioa honako formula honen arabera zehaztuko da:

$$V = MP \times CS \times CG$$

- MP = Aparkaleku-plazako edo garaje itxiko modulua eurotan, balio desberdinak hartzen dituena aparkaleku-plazaren edo garaje itxiaren egoeraren arabera. Balio hori IV. Eranskinean eta V. Eranskinean zehaztuta dago, eta higiezina kokatuta dagoen eremuaren eta III. ERANSKINEAN esleitutako zona-kodearen arabera finkatzen da.
Gure kasuan MP= 8000 € (VIII. ERANSKINA)
- CS = Aparkalekuko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzailea da, azaleraren arabera balio desberdinak hartzen dituena.
Gure kasuan $CS = 1 + (SU - 16) / 25 = 1 + (12,5 - 16) / 25 = 0,86$
- CG = Aparkalekuko edo garaje itxiko plaza bakoitzeko moduluaren balioaren koefiziente zuzentzailea da, aparkalekua edo garaje itxia izatearen arabera balio desberdinak hartzen dituena.
Gure kasuan: CG = 1,00, aparkaleku-plaza bat.

Beraz:

$$V = 8000 \times 0,86 \times 1 = 6.880 \text{ euroko}$$

Kontuan hartzen badugu aparkalekuaren azalera osoa 5.299,6 m²-koa dela eta, gutxi gorabehera, aparkaleku bat izango dugula eraikitako 25-30 m²-ko:

$$5.299,6 / 27,5 = 193 \text{ aparkaleku-plaza.}$$

$$192 \text{ plaza} \times 6.880 \text{ euro} = \mathbf{1.327.840 \text{ €}}$$

ZERGA KALKULATZEA:

Formula honetan oinarrituta kalkulatu litzateke zerga:

$$\text{Kuota likidoa} = \text{Kuota osoa} - \text{hobariak}$$

Azpeitiko Udalaren 2022ko Ordenantza Fiskalen arabera, kasu honetan, hiri-ondasunen gaineko zerga % 0,3158koa.

Egon daitezkeen hobariak alde batera utzita, diru-sarreraren eta familiaren osaeraren baitan egongo liratekeelako:

$$\mathbf{OHZren \text{ ondoriozko diru-sarrerak} = (7.570.902,57 \text{ €} + 1.327.840 \text{ €}) \times 0,3158\% = 28.102,23 \text{ € / urteko}}$$

Ikus dezakegunez, kalkulatuak gastuak baino diru-sarrera handiagoak sortzen ditu OHZk, proposatutako jardueraren jasagarritasun ekonomikoa berretsiz.

Azpeitian, 2023ko apirilean.

