

FORUko HAPOa



PGOU de FORUA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO- FINANTZARIORAKO AZTERKETA

JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA



FORUKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE FORUA

2017ko IRAILA



Arruti Ark s.c.p

FEDERICO ARRUTI ALDAPE ETA OIHANA ARRUTI RUIZ ARKITEKTOAK

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIORAKO AZTERKETA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIORAKO AZTERKETA

Plan Orokorraren dokumentu honek, 2/2006 Legearen 62. artikularen arabera derrigorrezkoa bada ere, ez du ez arauzko garapenik ez zehaztapen gehiagorik Lege propioaren baitan dauzkan edukiekiko. Azterketa hau bi ataletan banatzen da; alde batetik, eta udalerrriaren hazkunde harmonikoa garatze aldera, hurbilpen bat egiten da administrazioek egin beharreko inbertsioetara, bai jarduera pribatiboei dagokienean eta bai horiek osatu behar dituzten azpiegitura eta zuzkidurei dagokienean ere, zuzenean esleiri daitezkeenak lurzoru pribatuen kudeaketara. Eta, bestetik, garatuko diren bizitegi-guneen bideragarritasuna justifikatuko da (zuzkidura-jardunak eta gauzatze-unitateak).

Dokumentu honetan jasotzen diren balorazioak hurbilketa gisa interpretatu beharko dira, eta ez dute, inongo kasutan, izaera arauemailerik izango.

JARDUN PUBLIKOEN BIDERAGARRITASUNA

I. INBERTSIO PUBLIKOAK

Inbertsio publikoei dagokienean, honakoa adierazten dugu: lehenik eta behin, udal-mailako eskuduntzetara mugatuko gara, Plan Orokorraren garapen-ardura propioa dela eta, eta baita egungo autonomia- eta foru-azpiegituren egoerarengatik.

Udal-inbertsioek bi osagai izan ditzakete:

- 1.- EREMUETARA ADSKRIBATURIK EZ DAUDEN SISTEMA OROKORREI DAGOKION LURZORUA ESKURATZEA
- 2.- ERREPIDEETAKO SISTEMA OROKORREN URBANIZAZIOA

1.- LURZORUA ESKURATZEA

Foruko Udaletxeari dagokio sistema orokorrak gauzatzearen ardura, bai kudeaketaren ikuspuntutik eta bai finantziazioaren ikuspuntutik ere. Sistema orokorraren lurzoria eskuratzea esparru desberdinetako kudeaketari lotzen zaio; ondorioz, eskuratze horrek ez du kostubidezko kargurik suposatzen Udalarentzako.

Aurreko mekanismotik kanpo gelditzen da BI-2235 errepidearekiko paraleloa den oinezkoen erabilerarako eta bidegorrirako bideen sistema orokorra, egun dauden zatien konexioan.

Konexio horren parte bat egun existitzen diren bide publikoen bitartez egingo da, baina, behin hiri-lurzorua zeharkatuta, eta existitzen denarekin konexioa egin arte, Kantaleko iparraldean, titulartasun pribatukoa den lurzoru urbanizaezinetik pasata egin beharko da. Azpiegitura hori zuzkidura publikoaren bitartez eskuratuko da. Berau eskuratzeko kostuen honako balioespena egiten dugu.

Foruko Udaletxeak espaloiak sartu ahal izateko bideen kanala zabaltzeko beharrezko duen azaleraren lorpena balioesteko Landa Lurzoruaren Balioespenen Araudian ezarritakoa aplikatu da, urriaren 24ko1492/2011 Errege Dekretuan Oinarrizko izaera duen legea, estatu-mailakoa, derrigorrean bete behar dena.

Lurzoru horien kostuaren eskuratzea balioesteko kontuan izan behar da bideen sistema orokorra lurzoru urbanizaezinean dagoela eta, ondorioz, landa-lurzoru gisa balioetsiko dela.

LURZORU URBANIZAEZINA

Landa-lurzorua edo lurzoru urbanizaezina balioesteko, lurraren errentaren balioespenaren kontzeptua aplikatzen du 1492/2011 Errege Dekretuak, konparaketa-metodoa alde batera utzita. Izan ere, oso gutxitan aurkitzen dira bere objektibotasuna bermatzeko beharrezko baldintzak.

"Landa-lurzoruaren egoeraren balioestea" 7. artikuluan ezartzen denaren arabera, honako eran balioetsiko da lurzoru urbanizaezina:

" 1. Lurzorua landa-egoeran baldin badago, ustiategiaren urteko errenta erreal edo potentzialaren kapitalizazioaren bitartez balioetsiko dira lursailak, Araudi honetako 9. artikuluan aurreikusten denaren arabera eta beti ere balioespenaren momentuan daukan egoera kontuan hartuta eta handiena dena moldatuta. Errentaren kapitalizazioa, erreala edo potentziala, Araudi honetako 11. artikuluan eta hurrengo artikuluetan ezarritakoaren arabera gauzatuko da, ustiategiaren izaera kontuan hartuta."

Aipatu lurzoru balioesteko honakoa ezarri da: lursailtako ezaugarri potentzialetara egokitzen den jarduera ekonomikoa baratzearena da, hortaz, erabilera horretan oinarrituta kalkulatu da urteko errenta.

Bizkaian baratzea daukan lursail baten balioespen analitikoa erabili da, artoa, indaba, patata, piperra, tomatea, letxuga, porruak, lekak eta beste barazki batzuk dauzkan plantazio baten baratze-mota.

Esplotazio-tipo hori oinarri hartuta, 6 eta 12 €/m²-takoak dira balioak.

Lurzorua eskuratzearen balioa handiagotzeko aukera Udaletxearentzat kaltegarrien den egoeran eginda, 12 €/m²-tako balioa lortzen dugu.

Bidegorriarentzat lortu beharreko luzera 190 metrokoa da eta 3 metrokoa zabalera; 570 m²-tako azalera ematen digu horrek. Ondorioz, lurzoru urbanizaezina eskuratzearen zenbatekoa 6.840 €-takoa izango da.

Laburbilduz, bide-erretena zabaltzeko lurzoria eskuratzek honako kostua izango du gutxi gorabehera administrazioarentzat:

Bideetako Sistema Orokorra 6.840 €

2.- BIDEETAKO SISTEMA OROKORRA GAUZATZEA

Hirigintza-kudeaketaren bitartez modu doakoan eskuratutako lurzoruak, bide-sareetara, espazio libreetara eta ekipamenduetara bideratuko direnak, adskribaturik dauden esparru desberdinetako lurzoruen jabeen kargura gauzatuko dira. Hori dela eta, bidegorriaren konexioaren urbanizazioari baino ez dio aurre egin beharko Foruko Udaletxeak; hau da, espaloi-bidegorria gauzatu beharko du, dagokion argiztatze publikoarekin.

Urbanizatu beharreko lurzoru desberdinak zerrendatuko ditugu, tratamenduaren (kasu honetan gogorra) eta aurreikus daitekeen zerbitzu-zuzkiduraren araberrako kostuaren arabera.

1. Bidegorriarekin konexioa	
Luzera	190 m
Zabalera.....	3 m
Azalera.....	570 m ²
570 m ² -tik 110 €/m ² -ra.....	62.700 €

BIDEETAKO URBANIZAZIOA GUZTIRA62.700 euro

3.- INBERTSIOEN LABURPENA:

3.1. LURZORUA	6.840 euro
3.2. URBANIZAZIOA.....	62.700 euro

INBERTSIOA GUZTIRA 69.540 euro

II. PLUSBALIOAK BERRESKURATZEA

Azaroaren 28ko 11/2008 Legearen arabera, zeinaren bidez komunitateek hirigintza-ekintzengatik sortutako plusbalioetan duten partaidetza aldatzen den, sendotu gabeko hiri-lurzoruetako eta lurzoru urbanizagarrietako jabeek derrigor laga beharko diote Udaletxeari, dohainik, haztaturiko eraikigarritasunaren %15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kargetatik libre.

Haztaturiko eraikigarritasunaren %15ari dagokion lurzoruaren balioa zenbatetsiko dugu, urbanizazio-kargarik gabe; zuzkidura-jardunena baino ez da egingo. Aurrerago ikusiko dugun bezala, A.D.1, A.D.2 eta A.D.3 zuzkidura-jardunetan sortutako plusbalioak berreskuratzeak zabalki konpentsatzen ditu beharrezko inbertsioak.

HIRI-LURZORUA ZUZKIDURA-JARDUNAK

ZJ1

Etxebizitzetako askea $834,41 \text{ m}^2 \times 15\% \rightarrow 125,31 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 93.982,50 \text{ €}$

GUZTIRA %15 ZJ1..... 93.982,50 €

ZJ2

Etxebizitzetako askea $440 \text{ m}^2 \times 15\% \rightarrow 66 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 49.500 \text{ €}$

GUZTIRA %15 ZJ2..... 49.500 €

ZJ3

Etxebizitzetako askea $401,25 \text{ m}^2 \times 15\% \rightarrow 60,19 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 45.142,50 \text{ €}$

GUZTIRA %15 ZJ3..... 45.142,50 €

PLUSBALIOETATIK	BERRESKURATZEA	AURREIKUSTEN	DENA
GUZTIRA.....	<u>188.625,00 euro</u>		

III. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOA

Honako emaitza eskaintzen digute balioetsitako datuek:

-Beharrezko inbertsioak.....	69.540 euro
-Plusbalioen berreskuratzea	188.625 euro
Saldoa guztira	119.085 euro

Aurreko datuen konparaketatik ondoriozta daitekeenez, 119.085 €-tan da aldekoa saldoa udaleko interesentzat. Hau da, saldo positiboa ematen da hirigintza-jardunak sortutako plusbalioen berreskuratzeagatik Udaletxeak lortu beharreko diru-sarreren eta ezarri beharreko zuzkidura publikoentzako beharrezkoak diren inbertsioen artean. Udalerriko bizitegi-eskaintzak legezko inolako beharrik gabe aurreikusten duenez etxebizitza tasatua, eta gaur egun existitzen den bidegorrien sarea Foru Aldundiko diru-laguntzen bitartez gauzatu denez - eta hala izaten jarraitzea litzateke hoberena-, uste dugu badagoela argudiatzerik HAPOa bideragarria dela ekonomikoki; izan ere, bidegorrien sarea lortuko diren diru-laguntza desberdinen arabera joango da osatuz.

ZUZKIDURA-JARDUNEN ETA ETXEBIZITZETAKO GAUZATZE-UNITATEEN BIDERAGARRITASUNA

Foruko HAPOn proposatutako bizitoki-esparruetako bakoitzaren bideragarritasun ekonomiko finantzarioa aztertzeko urbanizatu gabeko lurzoruaren hondar-balioa erabili da.

Bideragarritasun ekonomiko finantzarioaren azterketan lau osagarri erabiliko dira, honakoak:

- ...A. Lurzoruaren balioa. A.1. Lurzoruaren oihartzun-balioa LOB
A.2. Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa
UgLOB
- ...B. Salmenta-balioa
- ...C. Eraikitze-balioa
- ...D. Urbanizazio-kostuak

Lurzoruaren hondar-balioa konparatuz gero, behin urbanizazio-gastuak kenduta, esparruetako bakoitzeko urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa lortuko dugu. Emaiza positiboa bada esparrua bideragarria izango da, esleitutako eraikigarritasunarekin eta proposaturiko urbanizazio-gastuekin.

Lehenik eta behin, modu generikoan azalduko dugu ekuazioko osagaietako bakoitza; gero, esparruetako bakoitza kuantifikatuko dugu, bere bideragarritasun ekonomiko finantzarioa ziurtatzeko.

Lurzoruaren balioa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan jasotakoaren arabera balioetsi da, zeinaren bidez Lurzoruaren Legearen Balorazioen Araudia onartu zen (2011-11-09ko EAO).

A.1. LURZORUAREN OIHARTZUN-BALIOAK hondar-metodo estatikoaren arabera ezarriko dira, honako espresioaren arabera (22.2. ART.):

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Laburdurak:

LOB.....Lurzoruaren oihartzun-balioa

SB..... Salmenta-balioa

Bukatutako higiezin-produktuari dagokion erabileraren eraikuntzaren metro karratuaren salmenta-balioa, estatistikoki esanguratsua den merkatu-ikerketa batean oinarrituta kalkulatu, eurotan eta eraiki daitekeen metro karratuaren arabera.

EB.....Eraikitze-balioa

Eraikitze-balioa eurotan, erabileraren arabera eraiki daitezkeen metro karratuekiko. Obraren gauzate-materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzaileren industria-etekina gehitu beharko dira emaitza lortzeko, eta baita eraikuntzari ezartzen zaizkion zergen zenbatekoa, proiektuengatik eta obra zuzentzeagatik jasotzen diren ordainsari profesionalak eta eraikina eraikitze beharrezkoak diren beste gastu batzuk ere.

KGastu orokorren haztapen-koefizientea

Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantziatio-, kudeaketa- eta promozio-gastuak barne, eta baita eraikigarritasunaren gauzatzerako beharrezkoa den higiezin sustapenaren jardueraren enpresa-irabazi normala ere.

.....Izaera orokorarekin	1,40
Minimoa babesturiko etxebizitzetan, industria-nabeetan, ustiategi ekonomikoetan, dinamika gutxiago duten higiezin merkatuan...	1,20
Maximoa lokalizazio paregabeengatik, higiezinetakoa dinamika sendoengatik, kalitate altuagatik, arriskuagatik, etab.	1,50

Formula horren bitartez esparru horretan ematen diren erabileretako bakoitzeko lurzorua hondar-balioak zenbatesten dira eta horietako bakoitzaren arteko haztapen-koefizienteak ezartzen dira. Azterturiko esparru guztietako ohiko erabilera etxebizitza librearena da; ondorioz, gainontzeko erabilerak (beheko solairuko merkataritza-erabilera eta etxebizitza tasatua) unitatearen (etxebizitza librea) arabera koefizienteen bitartez ezarriko dira.

Erabilerak		€/m ² c	EB €/m ² c	K	LOB	Koef. Hazt.
EL	Etxebizitza Librea	2.150,00	956,70	1,40	579,01 €	1,00
TUE	Tasatutako Udal Etxebizitza (x0,75 EL)	1.612,50	821,95	1,30	418,43 €	0,72
BSLok	Beheko solairuan erabilera definiturik ez duten lokalak	1.000,00	358,76	1,40	355,52 €	0,61

Hondar-balio horiek zenbatesteko, erabileretako bakoitzaren eraikuntza-balioak eta salmenta-balioak lortu beharko dira aurretiaz.

B. Erabileretako bakoitzaren **SALMENTA-BALIOAK** azaltzen dira segidan, eremuan konparazioaren bitartez lortu direnak:

Erabilerak		Balio unitarioa	
		€/m ² u	€/m ² c
EL	Etxebizitza Librea	2.472,50	2.150,00
TUE	Tasatutako Udal Etxebizitza	1.854,38	1.612,50
BSLok	Beheko solairuan erabilera definiturik ez duten lokalak		1.000,00

C. **ERAIKITZE-BALIOA** COAVNek ikus-onetsitako aurrekontu-kontrolaren justifikazio-fitxako gauzatze materialerako kostuak erabiliz lortzen da, honako formulekin:

$$CEM = m^2c \times L \times (1+0,1a+0,3b) \times M \quad \text{etxebizitzetarako}$$

$$CEM = m^2c \times L \times (0,8+0,1d) \times M \quad \text{beheko solairuko lokaletarako}$$

Laburdurak:

L.....Lokalizazio-faktorea COAVNeko delegazioetako bakoitzak ezarriko du. Forua= 1,05

M COAVNeko aurkezpen-datan indarrean dagoen modulua.

2017an eguneratu da modulua M= 288,86 €/ m².

a,b,c,d.....A, B, C edo D azpitaldeetako galderei emandako baieztoko-kopurua

(Ikus-onetsitako aurrekontu-kontrolaren justifikazio-fitxaren arabera).

Erabilera bakoitzeko gauzatze materialaren kostu horri EBa lortzeko promozio-gastuak aplikatu behar zaizkio, hau da, eraikitze-balio orokorra.

Erabilera		Talde a	CEM	M	L	a	b	d	CEM (€/m ²)	G.P (%)	EB (€/m ²)
EL	Etxebizitza Librea	1	m ² c*M*L*(1+0,1a+0,3b)	288,86	1,05	11	1	-	727,93	%38,00	1.004,54 €/m ² c
TUE	Tasatutako Udal Etxebizitza	1	m ² c*M*L*(1+0,1a+0,3b)	288,86	1,05	8	1	-	636,94	%35,50	863,05 €/m ² c
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	3	m ² c*M*L*(0,8+0,1d)	288,86	1,05	-	-	1	272,97	%38,00	376,70 €/m ² c

Promozio-gastuak segidan zerrendatuko diren erabileretako bakoitzean aplikatuko dira:

Promozio-gastuak		
	Etxebizitza Librea	Babestutako Etxebizitza
Eraikitailearen gastu orokorrak	%13,00	%13,00
Eraikitailearen industria-irabazia	%6,00	%6,00
Ordainsari profesionalak (P+D.O.)	%10,30	%10,30
Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergak *	%5,00	%2,50
Lizentzia tramitzeko udal-tasa	%0,60	%0,60
Obra berriaren eskritura	%0,80	%0,80
Banaketa horizontalaren eskritura	%0,80	%0,80
Promozio-gastuak guztira	%38,00	%35,50

KGastu orokorren haztapan-koefizientea

Gastu orokor guztiak haztutzen dituen koefizientea, finantziario-, kudeaketa- eta promozio-gastuak barne, eta baita eraikigarritasunaren gauzatzerako beharrezkoa den higiezinaren sustapenaren jardueraren enpresa-irabazi normala ere.

.....Izaera orokorrek 1,40

Minimoa babesturiko etxebizitzetan, industria-nabeetan, ustiategi ekonomikoetan, dinamika gutxiago duten higiezinaren merkatuan... 1,20

Maximoa lokalizazio paregabeengatik, higiezinetakoa dinamika sendoengatik, kalitate altuagatik, arriskuagatik, etab. 1,50

A.2. URBANIZATU GABEKO LURZORUEN OIHARTZUN-BALIOA honakoaren arabera kalkulatu da (22.3. ART.):

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

Laburdurak:

LBoLurzoruaren balioa eurotan, behar eta kargak kenduta.

LBUrbanizatatutako lurzoru ez eraikiaren balioa, eurotan.

GGauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.

AGT ...Arrisku gabeko tasa

Espainiako Bankuak argitaratutako azken erreferentzia, bi eta sei urte arteko zor publikoaren bigarren mailako merkatuaren barne-etekinari dagokionean.

2016ko abendua (2017-01-03ko EHAO)	0,078	0,0008
2017ko urtarrila (2017-02-02ko EHAO)	0,087	0,0009
2017ko otsaila (2017-03-02ko EHAO)	0,136	0,0014
2017ko martxoa (2017-04-03ko EHAO)	0,179	0,0018
2017ko apirila (2017-05-04ko EHAO)	0,215	0,0022
2017ko maiatza (2017-06-02ko EHAO)	0,205	0,0021
2017ko ekaina (2017-07-04ko EHAO)	0,187	0,0019

AP Arrisku-prima

Honako portzentajeak erabiliko dira erreferentzia gisa, eraikin-motaren arabera.

Eraikin-mota	Portzentaje a	
Bizitegi-erabilerako eraikina (lehen etxebizitza)	8	0,0800
Bizitegi-erabilerako eraikina (bigarren etxebizitza)	12	0,1200
Bulego-eraikina	10	0,1000
Eraikin komertzialak	12	0,1200
Eraikin industrialak	14	0,1400

Erabilera desberdinetara bideratutako eraikinen kasuan, honela lortuko da erreferentziako arrisku-prima: adierazitako arrisku-primak erabilera bakoitzera bideratutako azalaren arabera haztatuz.

Urbanizazio-gastuak nola kalkulatu diren azaltzea baino ez da gelditzen, eta zein kontzeptu sartzen diren izendapen horretan.

D. ERAIKITZE-KOSTUEK honako kontzeptuak hartzen dituzte barne:

- D.1. Eraistek
- D.2. Lur-mugimenduak.
- D.3. Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostuak.
- D.4. Azpiegiturak eta ezohiko jardunak.
- D.5. Ordainsariak eta kudeaketa-gastuak
- D.6. Kalte-ordainak
- D.7. Ostatu emate gastuak.

D.1. Eraistek

Eraisteen kostua kalkulatzeko modulu batzuk ezartzen dira m³-koko dagokion egitura-motaren arabera eta eraitsi beharreko bolumena aplikatuz eraisteen kostua lortzen da. $D.1 =$

Kostua bolumeneko x Bolumena

Hiru egitura-mota desberdintzen dira, bolumenaren araberako kostuekin:

Egitura monolitikoa duten eraikuntzak	8,00 €/m ²
Egitura muntatua duten eraikuntzak	6,00 €/m ²

Estalgunea, eraikuntza arina 4,00 €/m²

D.2. Lur-mugimenduak.

Lur-mugimenduen kostua balioesteko, zenbateko bat esleitzen zaien kontzeptu desberdinak erabiltzen dira; hau da, bolumenaren arabera kostu bat.

Bost kontzeptu desberdintzen dira, bolumenaren arabera dagozkien kostuekin:

Indusketa.	4,50 €/m ²
Betelana hondeaketa-materialarekin	3,00 €/m ²
Garraioa hondakindegietara	9,00 €/m ²
Zabaldegia mailegu-materialarekin	9,00 €/m ²
Landare-lurra: ateratzea eta berrerabiltzea	6,00 €/m ²

D.3. Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

Urbanizazioaren gauzatze-kostua kalkulatzeko modulu generiko batzuk ezartzen dira, urbanizazio-motaren arabera:

Azalera gogor oso hornitua	220,00 €/m ² c
Azalera bigun gutxi hornitua	110,00 €/m ² c
Azalera bigun oso hornitua	25,00 €/m ² c
Azalera bigun gutxi hornitua	15,00 €/m ² c

D.4. Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Kapitulu honetan jasotzen dira esparruari dagozkion jardunak eta moduluko urbanizazioaren gauzatze-kosten zenbatekoa gainditzen dutenak, honakoak kasu:

- Sareen konexioak
- Azpiegituren integrazioa
- Azpiegiturak edo ekipamenduak gauzatzea
- Desnibelak edo eusteak

D.5. Ordainsariak eta kudeaketa-gastuak

Kapitulu honetan esparruaren urbanizazioari dagozkion ordainsariak eta kudeaketa-gastuak jasotzen dira, honakoak kasu:

Hirigintza-jarduneko programa,	urbanizazio-proiektuarekiko %2a
Birpartzelazio-proiektua,	urbanizazio-proiektuarekiko %3a

Urbanizazio-proiektua

GMA (gauzatze materialaren aurrekontua) (€)	k (%)	Konplexutasuna	
		0,80	1,20
30.000ra arte	%8,00	%6,40	%9,60
30.000 eta 60.000 artean	%7,50	%6,00	%9,00
60.000 eta 120.000 artean	%7,00	%5,60	%8,40
120.000 eta 300.000 artean	%6,50	%5,20	%7,80
300.000 eta 600.000 artean	%6,00	%4,80	%7,20
600.000 eta 1.500.000 artean	%5,50	%4,40	%6,60
1.500.000 eta 3.000.000 artean	%5,00	%4,00	%6,00
3.000.000 baino gehiago	%4,00	%3,20	%4,80
Gastuak, formalizazioa, inskripzioa, erregistroa eta tramitazioa		%2,5	

D.6. Kalte-ordainak

Kalte-ordainak Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen 44.7. artikuluan ezarritakoaren arabera kalkulatu dira eta bi kontzeptu banatu dira:

D.6.1. Eraikuntzen, eraikitzeen eta instalazioen balioespena.

Kalkulu hori egiteko, 1492/2011 errege Dekretuko 18. artikuluan ezarritakoa aplikatu da $B = BBg - (BBg - Ba) \beta$

B Eraikuntzaren, eraikitzearen edo instalazioaren balioa eurotan

BBg Berritze-balio gordina

Ba Eraikuntzaren, eraikitzearen edo instalazioaren balioa bere balio-bizitzaren amaieran, eurotan.

β Koefiziente zuzentzailea antzintasunaren eta kontserbazio-egoeraren arabera

Berritze-balio gordina**BBg**

Gauzatze materialaren kostua

1. motako etxebizitza librea: familiabakarra mugatua

606,61 €

2. motako etxebizitza librea: familiabakarra estandarra

779,92 €

3. motako etxebizitza librea: familiarra mugatua	433,29 €
4. motako etxebizitza librea: familiarra estandarra	519,95 €
5. motako etxebizitza librea: familia anitzeko bloke mugatua	462,18 €
6. motako etxebizitza librea: familia anitzeko bloke estandarra	548,83 €
Beheko solairuetako lokalak	288,86 €
Gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-etekina	%19
Zergak, ordainsariak eta beste gastu batzuk	%19

Balioa balio-bizitzaren amaieran Ba

Berritze-balio gordinarekiko % %10

Koefiziente zuzentzailea antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren arabera

Desjabetze-espediterearen hasiera

Eraikitze-urtea (Eu)

Berriztatze- edo birgaitze-data (Bd)

Berriztatze-motari erreparatzen dion koefizientea i

Antzinatasuna kalkulu-efektuetarako $Fa=Eu+(Bd-Eu).i$

Adina espediterearen hasieran

Balio-bizitza (1492/2011 Errege Dekretuko III. eranskina)

Antzinatasuna

Kontserbazio-egoera

Koefiziente zuzentzailea β

1492/2011 Errege Dekretuko II. Eranskinaren arabera

D.6.2. Plantazioen balioespena.

Nahitaezko Desjabetzearen Legearen irizpideak Kontzeptu hau ez da esparruen analisisan aztertzen; izan ere, ez gara balioespena maximora doitzeaz ari, baizik eta handi-handika bideragarritasuna erreala dela egiaztatzeaz, izaera normatiborik izan gabe.

D.7. Ostatu emate gastuak

Aldi baterako ostatu ematea	Irtenaraztearen eta etxebizitza berriaren entregaren arteko denboran aldi baterako etxebizitza bat bideratuko da, berak hautatua, alokairu-erregimenean. Hitzarmen-batzordea egingo da alokairu horren kargu.
Lekualdatze-gastuak	Beste edozein etxebizitzatan ostatu ematearren gorako hilabeteko errentaren kontzeptuaren bizikidetz-unitateagatik Hitzarmen-batzordeak bere gain hartzen du bizikidetz-unitatera egindako lekualdatze-gastuak ordaintzeko konpromisoa eta ardura, alokatutako etxebizitzara egindako etxe-aldaketaren gastuak eta etxebizitza berrirako itzulera-gastuak barne.

600 €

Bizikidetzaren unitate bakoitzeko

1.500 €

Behin eremuen bideragarritasun ekonomiko finantzarioa frogatzeko alderatu beharreko kontzeptuetako bakoitza nola kalkulatu behar den azaldu ondoren, HAPOan proposaturiko bizitegi-eremuetako bakoitza aztertuko dugu gutxi gorabeherako kopuruekin.

Horretarako, eremu bakoitzeko hirigintza-parametroak bilduko ditugu lurzoruaren oihartzun-balioa kalkulatzeko; behin urbanizazio-kargak definituta, urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa lortuko dugu, emaitza positiboa dela ziurtatzeko.

A.D.1. ITURRIONDO**1. Hirigintza-
parametroak****Sailkapena** Hiri-lurzoru ez sendotua**Eremuko datuak**

Eremuaren azalera		3.358,18	m ²	
Eskubidedun azalera		3.358,18	m ²	%100,00
Eraikigarritasuna			m ² c	
Existitzen den bizitegietakoa		845,59	m ² c	
Existitzen den bizitegietako F.O.		845,59	m ² c	
Proposatutako bizitegietakoa		1.680,00	m ² c	
Bizitegi-hazkundera		834,41	m ² c	%49,67
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.		1.680,00	m ² c	
Proposatutako garaje/sotoak B.R.		1.129,00	m ² c	
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira		2.809,00	m ² c	
Etxebizitzak				
Existitzen direnak		7 etxeb.		
Existitzen direnak F.O.		7 etxeb.		
Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)		14 etxeb.	120,00	m ² c/etxeb.
Gutxi gorabeherako hazkundera		7 etxeb.		

2. LOB: Urbanizaturiko lurzuaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak	Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koeff. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB	
									m ² c
EL	Etxebizitza Librea	1.680,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1.680,00	892.373,58 €	
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	0,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,00	0,00 €	
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	0,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,00	0,00 €	
	Guztira	1.680,00					1.680,00	892.373,58 €	
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	252,00	133.856,04 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna					LOB (%85)	%85,00	1.428,00	758.517,54 €	
Eskubidedun azalera							3.358,18		
Gauzatze-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna							0,43	m ² c(uc) / m ² s	

3. **UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzorua oihartzun-balioa**

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G** Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.

Eraistek

Eraikuntza	Okupazioa	Profila	Altuera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Iturriondo	226,24 m ²	SS+B+2+BC	12 m	2,714,88 m ³	8,00 €/m ³ c	<u>21.719,04 €</u>

Lur-mugimenduak

Ez dago

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

Jarduera	Azalera	Kostua	Zenbatekoa
ELTS Azalera gogor gutxi hornitua	812,47 m ²	110,00 €/m ²	
			89.371,70 €

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Ez dago

Urbanizazioaren gauzatze materialaren kostua guztira

111.090,74 €

Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	2.221,81 €
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	3.332,72 €
Urbanizazio-proiektua	%7 s/111.090,74 €	7.776,35 €
		13.330,89€

Kalte-ordainak

Ez dago

Zuzkidura-karga kentzea

%15 eraikigarritasunaren hazkundearekiko 125,16 m² etxeb. librea 531,17 €/ m² **66.482,63 €**

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA 190.904,26€

UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruen oihartzun-balioa

LBo = LB - G (1+TLR+PR)

LOB (%85)		758.517,54 €
G	190.904,26 €	
TLR	0,0019	
LE	0,0840	
Lehenengo etxebizitza	8	1.680,00 %59,81 4,78
Merkataritza eta beste batzuk	12	0,00 %0,00 0,00
Aparkatzeko plaza	9	1.129,00 %40,19 3,62
		2.809,00 %100,00 8,402
1+TLR+LE	1,0859	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne: 207.300,88 €
UgLOB guztira		551.216,67 €
Haztaturiko eraikigarritasuna		1.680,00
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua		1.428,00
LOB €/m ² c (uc)		531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)		386,01 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)		145,17 €
Eskubidedun azalera		3.358,18
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak		61,73 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)		215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)		14.516,87 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna		0,43
Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa		164,14 €

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

A.D.2. VICTORIA ETXEA

1. Hirigintza-parametroak

Sailkapena Hiri-lurzoru ez sendotua

Eremuko datuak

Eremuaren azalera		1.901,32	m ²	
Eskubidedun azalera		1.901,32	m ²	%100,00
Eraikigarritas				
una	Existitzen den bizitegietakoa	440,00	m ² c	
	Existitzen den bizitegietako F.O.	440,00	m ² c	
	Proposatutako bizitegietakoa	880,00	m ² c	
	Bizitegi-hazkundera	440,00	m ² c	%50,00
	Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.	880,00	m ² c	
	Proposatutako garaje/sotoak B.R.	445,00	m ² c	
	Hirigintza-eraikigarritasuna guztira	1.325,00	m ² c	
Etxebizitzak	Existitzen direnak	1viv.		
	Existitzen direnak F.O.	1 etxeb.		
	Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)	7 etxeb.		125,71 m ² c/etxeb.
	Gutxi gorabeherako hazkundera	6 etxeb.		

2. LOB: Urbanizaturiko lurzuaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak		Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koef. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB
		m ² c	€/m ² c	€/m ² c					
EL	Etxebizitza Librea	880,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1,00	880,00	467.433,78 €
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	0,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,71	0,00	0,00 €
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	0,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,64	0,00	0,00 €
	Guztira	1.680,00						880,00	467.433,78 €
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	132,00	70.115,07 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna						LOB (%85)	%85,00	748,00	397.318,71 €
Eskubidedun azalera								1.901,32	
Gauzatze-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna								0,39	m ² c(uc) / m ² s

3. **UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzorua oihartzun-balioa**

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G** Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.

Eraistek

Eraikuntza	Okupazioa	Profila	Altuera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Begoña Etxea	138 m ²	B+1+BC	8 m	1.104,00 m ³	8,00 €/m ³ c	<u>8.832,00 €</u>

Lur-mugimenduak

Ez dago

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

	Jarduera	Azalera Kostua	Zenbatekoa	
ELTS	Azalera gogor gutxi hornitua	398,34 m ²	110,00	€/m ²
				43.817,40 €

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Ez dago

Urbanizazioaren gauzatze materialaren kostua guztira

52.649,40 €Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	1.052,99 €
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	1.579,48 €
Urbanizazio-proiektua	%7 s/52.649,40 €	3.685,46 €

6.317,93€Kalte-ordainak

Ez dago

Zuzkidura-karga kentzea

%15 eraikigarritasunaren hazkundearekiko	66,00 m ² etxeb. librea	531,17 €/ m ²	35.057,53€
--	------------------------------------	--------------------------	-------------------

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA 94.024,86 €**UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruen oihartzun-balioa**

LBo = LB - G (1+TLR+PR)

LOB (%85)							397.318,71 €
G	94.024,86 €						
TLR	0,0019						
LE	0,0834						
Lehenengo etxebizitza	8	880,00	%66,42	5,31			
Merkataritza eta beste batzuk	12	0,00	%0,00	0,00			
Aparkatzeko plaza	9	445,00	%33,58	3,02			
		1.325,00	%100,00	8,336			
1+TLR+LE	1,0859	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne:					102.038,46 €
UgLOB guztira							295.280,25 €
Haztaturiko eraikigarritasuna							880,00
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua							748,00
LOB €/m ² c (uc)							531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)							394,76 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)							136,42 €
Eskubidedun azalera							1.901,32
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak							53,67 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)							215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)							13.641,51 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna							0,39
Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa							155,30 €

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

A.D.3. LOIGORRI

1. Hirigintza-parametroak

Sailkapena Hiri-lurzoru ez sendotua

Eremuko datuak

Eremuaren azalera		3.592,31	m ²	
Eskubidedun azalera		3.592,31	m ²	%100,00
Eraikigarritas				
una	Existitzen den bizitegietakoa	1394,75	m ² c	
	Existitzen den bizitegietako F.O.	1394,75	m ² c	
	Proposaturiko bizitegietakoa	1.796,00	m ² c	
	Bizitegi-hazkundera	401,25	m ² c	%22,34
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.		1.796,00	m ² c	
	Proposaturiko garaje/sotoak B.R.	988,00	m ² c	
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira		2.784,00	m ² c	
Etxebizitzak				
	Existitzen direnak	9 etxeb.		
	Existitzen direnak F.O.	9 etxeb.		
	Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)	14 etxeb.	128,29	m ² c/etxeb.
	Gutxi gorabeherako hazkundera	5 etxeb.		

2. LOB: Urbanizaturiko lurzoruaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak		Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koef. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB
		na m ² c							
EL	Etxebizitza Librea	1.796,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1,00	1.796,00	953.989,85 €
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	0,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,71	0,00	0,00 €
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	0,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,64	0,00	0,00 €
Guztira		1.796,00						1.796,00	953.989,85 €
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	269,40	143.098,48 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna						LOB (%85)	%85,00	1.526,60	810.891,37 €
Eskubidedun azalera								3.592,31	
Gauzate-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna								0,42	m ² c(uc) / m ² s

3. **UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa**

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.**

Eraistek

Eraikuntza	Okupazioa	Profila	Altuera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Loigorri	500,66 m ²	PB+2+BC	10 m	5.006,60 m ³	8,00 €/m ³ c	<u>40.052,80 €</u>

Lur-mugimenduak

Ez dago

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzate-kostua

	Jarduera	Azalera Kostua	Zenbatekoa	
BTS	Azalera gogor gutxi hornitua	96,83 m ²	110,00	€/m ²
	10.651,30 €			
ELTS	Azalera gogor gutxi hornitua	589,96 m ²	110,00	€/m ²
	64.895,60 €			
				75.546,90€

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Ez dago

Urbanizazioaren gauzate materialaren kostua guztira**115.599,70 €**Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	2.311,99 €
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	3.467,99 €
Urbanizazio-proiektua	%7 s/115.599,70 €	8.669,98 €
		13.871,96€

Kalte-ordainak

Ez dago

Zuzkidura-karga kentzea

%15 eraikigarritasunaren hazkundearekiko	60,19 m ² etxeb. librea	531,17 €/ m ²	31.970,08€
--	------------------------------------	--------------------------	-------------------

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA 161.441,74 €**UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzorua oihartzun-balioa**

LBo = LB - G (1+TLR+PR)

LOB (%85)					810.891,37 €
G	161.441,74 €				
TLR	0,0019				
LE	0,0835				
Lehenengo etxebizitza	8	1.796,00	%65,51	5,16	
Merkataritza eta beste batzuk	12	0,00	%0,00	0,00	
Aparkatzeko plazak	9	988,00	%35,49	3,19	
		2.784,00	%100,00	8,355	
1+TLR+LE	1,0859	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne:			175.231,91 €
UgLOB guztira					635.659,46 €
Haztaturiko eraikigarritasuna					1.796,00
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua					1.526,60
LOB €/m ² c (uc)					531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)					416,39 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)					114,79 €
Eskubidedun azalera					3.592,31
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak					48,78 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)					215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)					11.478,57 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna					0,42

Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa	176,95 €
--	----------

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

A.D.4. GOITIA

1. Hirigintza-parametroak

Sailkapena Hiri-lurzoru ez sendotua

Eremuko datuak

Eremuaren azalera	1.469,9631	m ²	
Eskubidedun azalera	1.469,96	m ²	%100,00
Eraikigarritasuna			
Existitzen den bizitegietakoa	0,00	m ² c	
Existitzen den bizitegietakoko F.O.	0,00	m ² c	
Proposatutako bizitegietakoa	441,00	m ² c	
Bizitegi-hazkundera	441,00	m ² c	%100,00
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.	441,00	m ² c	
Proposatutako garaje/sotoak B.R.	441,00	m ² c	
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira	882,00	m ² c	
Etxebizitzak			
Existitzen direnak	0 etxeb.		
Existitzen direnak F.O.	0 etxeb.		
Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)	1 etxeb.	441,00	m ² c/etxeb.
Gutxi gorabeherako hazkundera	1 etxeb.		

2. LOB: Urbanizaturiko lurzoruaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak	Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koeff. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB	
									m ² c
EL	Etxebizitza Librea	441,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1,00	441,00	234.248,06 €
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	0,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,71	0,00	0,00 €
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	0,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,64	0,00	0,00 €
	Guztira	1.796,00						441,00	234.248,06 €
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	66,15	35.137,21 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna					LOB (%85)	%85,00	374,85	199.110,85 €	
Eskubidedun azalera							1.469,96		
Gauzatze-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna							0,26	m ² c(uc) / m ² s	

3. **UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa**

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.**

Eraistek

Ez dago

Lur-mugimenduak

Ez dago

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

	Jarduera	Azalera Kostua	Zenbatekoa	
BTS	Azalera gogor gutxi hornitua	73,62 m ²	110,00	€/m ²
	8.098,20 €			

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Ez dago

Urbanizazioaren gauzatze materialaren kostua guztira

8.098,20 €

Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	161,96 €
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	242,95 €
Urbanizazio-proiektua	%7 s/8.098,20 €	566,87 €

971,78€

Kalte-ordainak

Ez dago

Zuzkidura-karga kentzea

%15 eraikigarritasunaren hazkundearekiko 66,15 m² etxeb. librea 531,17 €/ m² **35.137,21€**

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA

44.207,19 €

UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruen oihartzun-balioa

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

LOB (%85)						199.110,85 €
G	44.207,19 €					
TLR	0,0019					
LE	0,0835					
Lehenengo etxebizitza	8	441,00	%50,00	4,00		
Merkataritza eta beste batzuk	12	0,00	%0,00	0,00		
Aparkatzeko plaza	9	441,00	%50,00	4,50		
		882,00	%100,00	8,50		
1+TLR+LE	1,0869	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne:			48.047,47 €	
UgLOB guztira						151.063,38 €
Haztaturiko eraikigarritasuna						441,00
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua						374,85
LOB €/m ² c (uc)						531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)						403,00 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)						128,18 €
Eskubidedun azalera						1.469,96
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak						32,69 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)						215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)						12.817,79 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna						0,26
Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa						102,77 €

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

A.D.5. LEJARZEGI**1. Hirigintza-parametroak****Sailkapena** Hiri-lurzoru ez sendotua**Eremuko datuak**

Eremuaren azalera	980,00	m ²	
Eskubidedun azalera	980,00	m ²	%100,00
Eraikigarritasuna Existitzen den bizitegietakoa Biltegi baten gain-aldatzea	178,39	m ² c	
Existitzen den bizitegietako F.O.	178,39	m ² c	
Proposatutako bizitegietakoa	294,00	m ² c	
Bizitegi-hazkundera	115,70	m ² c	%39,35
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.	294,00	m ² c	
Proposatutako garaje/sotoak B.R.	294,00	m ² c	
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira	588,00	m ² c	
Etxebizitzak Existitzen direnak	0 etxeb.		
Existitzen direnak F.O.	0 etxeb.		
Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)	1 etxeb.	294,00	m ² c/etxeb.
Gutxi gorabeherako hazkundera	1 etxeb.		

2. LOB: Urbanizaturiko lurzoruaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak		Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koef. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB
		m ² c	€/m ² c	€/m ² c					
EL	Etxebizitza Librea	294,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1,00	294,00	156.165,38 €
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	0,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,71	0,00	0,00 €
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	0,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,64	0,00	0,00 €
Guztira		1.796,00						294,00	156.165,38 €
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	44,10	23.424,81 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna						LOB (%85)	%85,00	249,90	132.740,57 €
Eskubidedun azalera								980,00	
Gauzatze-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna								0,26	m ² c(uc) / m ² s

3. UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G** **Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.**

Eraisteak

Eraikuntza	Okupazioa	Profila	Altuera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Biltegia	531,00 m ²	BS+ST	5 m	2.655,00 m ³	8,00 €/m ³ c	<u>21.240,00 €</u>

Lur-mugimenduak

Ez dago

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

	Jarduera	Azalera Kostua	Zenbatekoa	
BTS	Azalera gogor gutxi hornitua	127,57 m ²	110,00	€/m ²
	14.032,70€			
ELTS	Azalera gogor oso hornitua	131,17 m ²	25,00	€/m ²
	3.279,25 €			
				17.311,95€

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Ez dago

Urbanizazioaren gauzatze materialaren kostua guztira

38.551,95 €

Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	771,04 €	
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	1.156,56 €	
Urbanizazio-proiektua	%7 s/38.551,95 €	2.698,64 €	
			4.626,23€

Kalte-ordainak

Ez dago

Zuzkidura-karga kentzea

%15 eraikigarritasunaren hazkundearekiko 17,36 m² etxeb. librea 531,17 €/ m² **9.218,54€**

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA 52.396,72€

UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzorua oihartzun-balioa

LBo = LB - G (1+TLR+PR)

LOB (%85)							132.740,57 €
G	52.396,72 €						
TLR	0,0019						
LE	0,0835						
Lehenengo etxebizitza	8	294,00	%50,00	4,00			
Merkataritza eta beste batzuk	12	0,00	%0,00	0,00			
Aparkatzeko plazak	9	294,00	%50,00	4,50			
		588,00	%100,00	8,50			
1+TLR+LE	1,0869	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne:					56.948,43 €
UgLOB guztira							75.792,14 €
Haztaturiko eraikigarritasuna							294,00
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua							249,90
LOB €/m ² c (uc)							531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)							303,29 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)							227,88 €
Eskubidedun azalera							980,00
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak							58,11 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)							215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)							22.788,49 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna							0,26

Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa	77.34 €
--	---------

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

U.E.1. FRANTZISKOTARRAK**1. Hirigintza-
parametroak****Sailkapena** Hiri-lurzoru ez sendotua**Eremuko datuak**

Eremuaren azalera		11.449,93	m ²	
Eskubidedun azalera		10.959,00	m ²	%95,71
Eraikigarritasuna			m ² c	
Existitzen den bizitegietakoa		0,00	m ² c	
Existitzen den bizitegietakoko F.O.		0,00	m ² c	
Proposaturiko bizitegietakoa		4.990,00	m ² c	
Bizitegi-hazkundera		4.990,00	m ² c	%100
Merkataritza-hazkundera		242,00	m ² c	%100
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.		5.232,00	m ² c	
Proposaturiko garaje/sotoak B.R.		2.320,00	m ² c	
Hirigintza-eraikigarritasuna guztira		7.552,00	m ² c	
Etxebizitzak	Existitzen direnak	7 etxeb.		
	Existitzen direnak F.O.	7 etxeb.		
	Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)	40 etxeb.	124,75	m ² c/etxeb.
Gutxi gorabeherako hazkundera		40 etxeb.		

2. LOB: Urbanizaturiko lurzoruaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak		Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koef. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB
		m ² c	€/m ² c	€/m ² c					
EL	Etxebizitza Librea	4.990,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1,00	4.990,00	2.650.562,00 €
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	0,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,71	0,00	0,00 €
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	242,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,64	153,80	81.695,18 €
	Guztira	5.232,00						5.143,80	2.732.257,18 €
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	771,57	409.838,58 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna						LOB (%85)	%85,00	4.372,23	2.322.418,60 €
Eskubidedun azalera								10.959	
Gauzate-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna								0,40	m ² c(uc) / m ² s

3. UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G** **Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.**

Eraistek

Eraikuntza	Okupazioa	Profila	Altuera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Komentua	961,00 m ²	BS+2	8 m	6.888,00 m ³	8,00 €/m ³ c	55.104,00 €
Eliza	548,00 m ²	BS	8 m	4.384,00 m ³	8,00 €/m ³ c	35.072,00 €
Frontoia	307,00 m ²	BS	8 m	2.456,00 m ³	8,00 €/m ³ c	19.648,00 €
Elizatea	186,00 m ²	BS	3,50 m	651,00 m ³	8,00 €/m ³ c	5.208,00 €
Estalpea	201,00 m ²	BS	2,0 m	502,50 m ³	4,00 €/m ³ c	2.010,00 €
						117.042,00 €

Lur-mugimenduak

Jarduera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Indusketa	5.640,00m ³	4,50 €/m ³ c	25.380,00 €

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

Jarduera	Azalera	Kostua	Zenbatekoa
BTS	Azalera gogor gutxi hornitua	3.357,00 m ²	110,00 €/m ²
	369.270,00 €		
ATS	Azalera gogor oso hornitua	2.200,00 m ²	220,00 €/m ²
	484.000,00 €		
ELTS	Azalera bigun oso hornitua	1.256,00 m ²	25,00 €/m ²
	31.400,00 €		
			884.670,00 €

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Jarduera	Azalera	Kostua	Zenbatekoa
Balio anitzeko ekipamendua		800,00m ³	900,00€/m ³ c
			720.000,00 €

Urbanizazioaren gauzatze materialaren kostua guztira

1.747.092,00 €

Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	20.541,84 €
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	30.812,76 €
Urbanizazio-proiektua	%7 s/1.747.092,00 €	71.896,44 €

123.251,01€

Kalte-ordainak

Ez dago

Zuzkidura-karga kentzea

Ez dago

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA	1.870.343,04 €
-----------------------------------	-----------------------

UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa

$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$

LOB (%85)					2.322.418,60 €
G	1.870.343,04 €				
TLR	0,0019				
LE	0,0840				
Lehenengo etxebizitza	8	4.990,00	%66,08	5,29	
Merkataritza eta beste batzuk	12	242,00	%3,20	038	
Aparkatzeko plazak	9	2.320,00	%30,72	2,76	
		7.552,00	%100,00	8,435	
1+TLR+LE	1,0862	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne:			2.031.611,15 €
UgLOB guztira					290.807,15 €
Haztaturiko eraikigarritasuna					5.143,80
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua					4.372,23
LOB €/m ² c (uc)					531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)					66,51 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)					464,6 €
Eskubidedun azalera					10.959,00
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak					185,38 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)					215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)					46.466,24 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna					0,40
Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa					26,54 €

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

U.E.2. VILLA VICTORIA (MALTA)**1. Hirigintza-
parametroak****Sailkapena** Hiri-lurzoru ez sendotua**Eremuko datuak**

Ereduaren azalera		3.960,23	m ²	
Eskubidedun azalera		4.060,23	m ²	%102,53
Eraikigarritasuna			m ² c	
una	Existitzen den bizitegietakoa	1.619,58	m ² c	
	Existitzen den bizitegietakoa F.O.	1.619,58	m ² c	
	Proposatutako bizitegietakoa	2.120,00	m ² c	
	Bizitegi-hazkundera	500,42,00	m ² c	%23,60
	Hirigintza-eraikigarritasuna guztira S.R.	2.120,00	m ² c	
	Proposatutako garaje/sotoak B.R.	1.684,00	m ² c	
	Hirigintza-eraikigarritasuna guztira	3.804,00	m ² c	
Etxebizitzak	Existitzen direnak	10 etxeb.		
	Existitzen direnak F.O.	10 etxeb.		
	Gutxi gorabehera proposatua (etxebizitza-tipoa)	15 etxeb.		141,33 m ² c/etxeb.
	Gutxi gorabeherako hazkundera	5 etxeb.		

8 dira esparrian egun dauden etxebizitzak, baina beste bi daude Gari lotutako beste esparruan; hortaz, 10 etxebizitza daude antolamendutik kanpo eta lurzoru-azalera hori eskubideak dauzkan azalera gisa zenbatzen da.

2. LOB: Urbanizaturiko lurzoruaren oihartzun-balioa eta haztapen-koefizienteak

$$LOB = (SB / K) - EB$$

Erabilerak	Eraikigarritasuna	SB	EB	K	LOB	Koef. Hazt.	m ² c(uc)	ΣLOB	
		m ² c	€/m ² c						€/m ² c
EL	Etxebizitza Librea	1.248,00	2.150,00	1.004,54	1,40	531,17 €	1,00	1.248,00	662.906,09 €
TUE	Tasatutako Udal Etxeb.	872,00	1.612,50	863,05	1,30	377,34 €	0,71	619,45	233.741,26 €
BSLok	Beheko solairuetako lokalak	0,00	1.000,00	376,70	1,40	337,58 €	0,64	0,00	0,00 €
	Guztira	2.120,00						1.867,45	896.647,35 €
Kargarik gabeko lagatzearen hirigintza-eraikigarritasun haztatua							%15,00	280,12	148.791,45 €
Berdinbanatu beharreko hirigintza-eraikigarritasun kargaduna					LOB (%85)	%85,00	1.587,33	843.151,6 €	
Eskubidedun azalera								4.060,23	

Gauzatze-unitatearen berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna	0,39	m ² c(uc) / m ² s
--	------	---

3. UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzoruaren oihartzun-balioa

$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

.....**G Gauzatzeke dauden urbanizazio-kostuak eta beste behar eta karga batzuk, eurotan.**

Eraistek

Eraikuntza	Okupazioa	Profila	Altuera	Bolumena	Kostua	Zenbatekoa
Elexalde 42	99,96 m ²	BS+1+EP	7 m	699,72 m ³	8,00 €/m ³ c	5.597,76 €
Victoria Etxea	204,27 m ²	ES+BS+2	10 m	2.042,70 m ³	8,00 €/m ³ c	16.341,60€
						21.939,36€

Lur-mugimenduak. Ez dago

Moduluka egindako urbanizazioaren gauzatze-kostua

Jarduera	Azalera	Kostua	Zenbatekoa
Bidegorria	Azalera gogor gutxi hornitua 10.995,60 €	99,96 m ²	110,00 €/m ²
ATS	Azalera gogor oso hornitua 78.342,00 €	356,10 m ²	220,00 €/m ²
ELTS	Azalera gogor oso hornitua 23.653,25€	946,13 m ²	25,00 €/m ²
			112.990,85 €

Azpiegiturak eta ezohiko jardunak

Jarduera

Zenbatekoa

Bidegorriaren urbanizazioa

11.000,00 €

Urbanizazioaren gauzatze materialaren kostua guztira

145.930,21 €

Kudeaketa-gastuak

Hirigintza-jardunerako programa	%2 s.CEM urbanizazioa	2.698,60 €
Birpartzelazio-proiektua	%3 s.CEM urbanizazioa	4.047,91 €
Urbanizazio-proiektua	%7 s/145.930,21 €	9.45,11 €
		16.191,63€

Kalte-ordainak

Elexalde 42 B= BBg- (BBg- Ba) β

Berritze-balio gordina

Gauzatze materialaren kostua

3. motako etxebizitza librea: familiarra mugatua

433,29 € 256,94 111.329,53

111.329,53

Gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-etekina

%19,00

21.152,61

Zergak, ordainsariak eta beste gastu batzuk

%0,00

0,00

BBg: Berritze-balio gordina

132.482,14

Balioa balio-bizitzaren amaieran

Berritze-balio gordinarekiko %

%10

Ba. Balioa balio-bizitzaren amaieran		13.248,21
Koefiziente zuzentzailea antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren arabera		
Desjabetze-espedientearen hasiera		2017
Eraikitze-urtea (Eu)		1960
Berriztatze- edo birgaitze-data (Bd)		1960
Berriztatze-motari erreparatzen dion koefizientea i		0
Antzinatasuna kalkulu-efektuetarako $Fa=Eu+(Bd-Eu).i$		1960
Adina espedientearen hasieran		57
Balio-bizitza (1492/2011 Errege Dekretuko III. eranskina)		100
Antzinatasuna		%57
Kontserbazio-egoera		Normala
Koefiziente zuzentzailea (1492/2011 EDko II. β:Eranskina)		0,3552
Eraikuntza-balioa		
B: $B = BBg - (BBg - Ba) \beta$		90.130,25
Afekzio-saria		
%5,00		4.506,51
Eraikuntzen balioespena		
Berreskura ezin daitezkeen higigarriak	Modulua 100 m ² -ko 1.500,0 €	94.636,76
Ostatu emateak	2 1500,00€	3.854,10
		3.000,00€
	Kalte-ordainak guztira	101.490,86 €
URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA		263.612,70 €

UgLOB: Urbanizatu gabeko lurzorua oihartzun-balioa

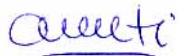
$$LBo = LB - G (1+TLR+PR)$$

LOB (%85)						843.151,56 €
G	263.612,70 €					
TLR	0,0019					
LE	0,0840					
Lehenengo etxebizitza	8	2.120,00	%55,73	4,46		
Merkataritza eta beste batzuk	12	0,00	%0,00	0,00		
Aparkatzeko plazak	9	1.684,00	%44,27	3,98		
		3.804,00	%100,00	8,443		
1+TLR+LE	1,0862	Urbanizazio-kargak, eratorritako gastuak barne:				286.361,66 €
UgLOB guztira						556.789,90 €
Haztaturiko eraikigarritasuna						1.867,45
Berdinbanatu beharreko eraikigarritasun haztatua						1.587,33
LOB €/m ² c (uc)						531,17 €
UgLOB €/m ² c (uc)						350,77 €
Kargaren ondorioak m²c-ekiko (uc)						180,40 €
Eskubidedun azalera						4.060,23
Hasierako azalera pribatuko m²s-ekiko kargaren ondorioak						70,53 €
100 m²c-ko etxebizitza baten salmenta-balioa (elem. komunak barne)						215.000,00 €
100 m²c-ko etxebizitza baten gaineko kargen ondorioak (i.e.c.)						18040,42 €
Berdinbanatu beharreko batezbesteko eraikigarritasuna						0,39
Urbanizatu gabeko lurzoru unitarioaren oihartzunaren hondar-balioa						137,13€

Azken balio positibo hori ikusita, eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

Bilbon, Forurako, 2017ko irailean.

ARKITEKTOAK,



Federico Arruti Aldape Oihana Arruti Ruiz

JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

LURRALDEAREN ERABILERA-EREDUAREN JASANGARRITASUNA ETA BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA.

I. EDUKIA ETA JASANGARRITASUN-IRIZPIDEAK

Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateratuak, ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegileak onartutakoak, plangintza orokorreko antolamendu eta gauzatze propioen aurreikuspenen osaketa eskatzen du, proposamenetako dagokien jasangarritasun ekonomikoaren analisiarekin. Bertan, bereziki haztatuko da beharrezko azpiegituren mantentze-lanek eta ezarpenak eragiten dieten Ogasun Publikoen jardunaren eragina edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzea eta zerbitzu horiek ematea, erabilera produktiboetara bideratutako lurzoruaren nahikotasuna eta egokitasuna aztertzearekin batera.

Gainera, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriak jasotzen dituenak, planek jasangarritasun ekonomikorako memoria bat izan beharko dutela jasotzen du "Urbanizazio-jardueren eragina. Hirigintza-antolamendurako planen dokumentazioa" 31. artikuluan.

Hiri-antolamendurako Plan Orokor honen balioespen ekonomikoa behar bezala jarri behar da testuinguruan, lurraldearen garapenerako eredu baten markoaren baitan (Gernika-Markinako Eremu Funtzionalaren LPP eta Urdaibaiko EKZPa).

Orain planteatzen den helburua ez da jasangarritasun ekonomikoaren inguruan modu abstraktuan teorizatu edo hausnartzea, baizik eta perspektiba horretatik abiatuta Hiri-antolamendurako Plan Orokorraren lurralde- eta hirigintza-garapenerako eredu zehatza ebaluatzea.

Hiri-antolamendurako Plan Orokor honen eta bertako proposamenen jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa honako gogoetei lotuta ulertu behar da:

- Udalerriko hiri-inguruan existitzen den bete gabeko lurzoruaren hiri-ustiapena optimizatu eta areagotzea.
- Lurzoruaren kontsumo txikiagoa hartzea bizitegi-garapenen planifikazioaren lehen mailako faktore gisa, azalerek, tipologiek eta etxebizitza-programek behar errealetara izan behar duten egokitasuna alde batera utzi gabe.
- Bizitegi-garapen berriko sarbideetako bide-gaitasunari irtenbidea aurkitzea, eremu horren eta udalerraren gainontzeko eremuen arteko irisgarritasun- eta mugikortasun-arazoak modu egokian konpon daitezzen (BI-2235 errepidearen zabaltzea espaloi/bidegorrirako eta bizikleta-sarea osatzea).

- Lurzoruaren kontsumoa arrazionalizatzea, proposaturiko bizitegi-garapen berrian planteaturiko oinarrizko azpiegiturek, zerbitzu eta ekipamenduek egun dagoenaren hobekuntza bat izateko moduan, ondoko eremuaren hirigintza-ekintzari bide emanez, hiri-osotasun bat lortzeko.

- Energia berriztagarriak higiezinetan ezartzearen ondorioz gertatzen diren zerga- eta ingurumen-abantailen inguruko informazio-jarduerak egitea, bizilagunen komunitateetan komunikazio- eta sentsibilizazio-jarduera zehatzak gauzatuz.

- Beharrezko diren azpiegiturak ezarri eta mantentzeagatik, edo eta emaitzazko zerbitzuen prestazioagatik sortutako eraginak pairatzen dituzten sektore nagusietan eragin hori murriztea.

Azkenik, jasangarritasun ekonomikoari buruzko analisi honek ez du Hiri-antolamendurako Plan Orokor honetako proposamenek sortuko dituzten kostuen aurreikuspen ekonomikoa izan nahi, baina bai bilatzen du Administrazio Publikoek bere gain hartu beharreko karga ekonomikoak azaletik erakustea, antolamenduaren ondorengo azpiegitura eta zerbitzuen mantentze-lanetan duten arduragatik.

II. HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORREKO PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ANALISIA

II.1. Irabazizko erabileretara bideratutako lurzorua nahikotasuna eta egokitasuna

Hiri-antolamendurako Plan Orokor honek udalerrri osoaren antolamendua eta hiri-lurzoruetako irabazizko ustiaketen banaketa proposatzen du. Plan orokor honetan berrikusten diren arau subsidiarioetan sailkaturiko hiri-lurzorura mugatzen da hazkundera; are gehiago, lurzorua desklasifikatu egin da.

Hiri-lurzoruan eta urbanizagarrian sorkuntza berrietako irabazizko ustiapena bizitokia da Elexalden eta jarduera ekonomikoena Landaberden.

IZENA	AZALERA	ETXEBIZITZETARAKO HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUNA	ETXEBIZITZA KOP.
A.A.1 Atxondoa	1.822 m ²	---	1
A.A.2. Atxondoa		---	1
A.A.3. Kruz		---	1
A.D.1. Iturriondo	3.358,18 m ²	834,41 m ² c	7
A.D.2 Villa Begoña	1.901,32 m ²	440 m ² c	4
A.D.3 Loigorri	3.592,31 m ² c	401,25 m ²	4
A.D.4 Goitia	1.469,96 m ² c	---	1
A.D.5 Lejarzegi	980,00 m ² c	---	1
U.E.1 Frantzizkotarrak	11.449,93 m ² c	4.990 m ²	45
UE-2 Malta	3.960,23 m ²	500,42 m ² c	5
GUZTIRA			70 ETXEB.

Komeni da nabarmentzea etxebizitza-kopuruak izaera adierazgarria duela, indarrean dagoen hirigintzako araudiaren arabera parametro ez loteslea delako, egungo gizarte-eskaeren aurreko eskaintza proportzionatu bati erantzuten badio ere. Gainera, ordezkaten diren etxebizitzak ez dira bizitegi-eskaintzaren parte izatera pasatzen. Izan ere, uste dugu ezin direla bizitegi-eskaintza berri gisa hartu, baizik eta existitzen denaren ordezkapena direla.

Lurzorua kontsumo txikiagoa hartu da bizitegi-garapenen planifikazioaren eta ezartzearen lehen mailako faktore gisa, azalerek, tipologiek eta etxebizitza-programek behar errealetara izan behar duten egokitasuna alde batera utzi gabe. Segidan azalduko dira antolamenduaren ezaugarri nagusiak, proposamenak ingurunean duen egokitasuna erakusten dutenak:

a) Proposaturiko antolamenduak Foruko hiri-ehuna egituratzen du.

Eraikuntza-ustiapena lurralde-antolamenduan definitutako egitura-irizpideekin bat etorrira banatzen da, hiri-eremuaren antolamendu zehaztuaren etorkizuneko integrazioa aurreikusten delarik. Modu horretan, formalki integraturik agertzen den jarraikortasun bat osatzen da, eraiki daitekeen zonan dentsitate altu batekin. Horrek zerbitzu eta azpiegituren jarraikortasuna errazten du osotasunean, baldintza egokietan.

Hori dela eta, oro har, eta beste mota bateko neurrien komenigarritasunari kalterik egin gabe, hiri-dentsitatea eta -jarraikortasuna efizientziaren sinonimo dira, antolamenduaren, programazioaren eta funtzionamenduaren ikuspuntutik begiratuta. Era berean, faktore-mota horiek dagozkien hiri-zerbitzuen mantentze-lanak eta eguneratzea aurreikusten dituzte.

Gainera, nola edo hala, sailkaturiko lurzoru berriak murrizturiko hazkundera dira benetan, eta urbanizaturiko inguruneari dentsitatea ematen eta egun dauden bideen eta azpiegituren efizientzia hobetzen ardaizten da eskaintza.

b) Egundaudenekin koordinatuko den ekipamendu-programa baten kokalekua.

Proposaturiko antolamenduak zenbait espazio libre dauzka, sistema orokor gisa kalifikatuak. Sistema orokor horien azalera-zuzkidurak eta beren natura-tratamenduak emaitza oso positiboa eskaintzen du bai bizitegi-eskaintzarako eta bai errekak berak balioan jartzeko. Gainera, hiri-lurzoruan mugarriztatutako gauzatze-unitateetatik bik espazio libre handiak dauzkate, egun existitzen diren eta etorkizunean izango diren eraikinen arteko koltxoi gisa eraginez, eta nahikoa entitate daukate aisialdi kolektibo intentsiboko erabilera bat barne hartzeko.

Bestetik, hiri-lurzoruko eremuetan proposaturiko ekipamenduek zerbitzu ematea dute helburu, ez bakarrik hiri-multzo berriari, baina baita gainontzeko udalerriri ere. Modu horretan, bai aparkalekuak eta bai egungo eta etorkizuneko ekipamendu-eremu publikoek indartu egiten dute Forua ekipamendu-maila egokia duten udalerriri gisa. Aparteko aipamena merezi du Frantziskotarrak UE-1 gauzatze-unitatean burutuko den erabilera publikoko ekipamenduak.

Beste alde batetik, ekipamendu publikoetako eraikuntzak oinarrizko eraikitze-irizpide gisa jasangarritasunari lehentasuna emanaz gauzatuko dira. Eraikuntzaren posizioa zainduko da, mikroklima, intsolazioa, soinu-kutsadura, aireztatzea eta energia-aurrezte potentziala handiagotu dezaketen beste parametro batzuekin batera, bere energia-portaera (batezbesteko tenperatura handiagoa, berotze-kontsumo txikiagoa, etab.) eta eguzki-argiaren probetxua (elektrizitate-kontsumo txikiagoa) hobetuko dutenak, soinu-konfortarekin batera.

Elexaldeko hiri-lurzoruan proposatutako eraikuntza guztiek daukaten orientazioak eraikinetako energia-efizientzia optimizatze bidea ematen dute.

Fatxadek orientazioarekin eta bereziki deserosoak diren zaraten emisio-fokuetatik babesteko neurriekin bat datozen tratamenduak izan beharko dituzte, bi arazoei irtenbide bateratua emanez.

II.2. Beharrezko azpiegituren ezartzea eta mantentze-lanak

Udal-izaera edo udalaren gaineratik dagoen izaera duten azpiegitura berriak baimentzeko beharrezko diren lurzoru-erreserbak bi esparruetara adskribatutako hiri-sailarekin eta sistema orokorrekin batera gauzatu beharko dira.

a) Bide-jarraikortasuna eta lotura egun dagoen hiri-tramarekin.

Proposatzen diren hazkunde berrietan ez da bide berririk sortuko; izan ere, egun existitzen diren azpiegituretan babesten dira gauzatze-unitate eta zuzkidura-jardun guztiak, beharrezko den bakarra (eta kasu batzuetan bakarrik) bideen kanalaren zabaltzea eta espaloien zuzkidura izango delarik. Berrikusten diren arau subsidiarioei dagokienean kendu egin dira zenbait bide, beharrezkoak ez direlako eta lurzoruaren ez beharrezko artifizializazioa dakartelako.

Bide-jarraikortasun horrek, zentzuzko hiri-garapen trinko eta dentso baten aldeko apustuarekin batera, zentzua eta justifikazioa ematen dio antolamenduari. Horrek denak eragin positiboa dauka jasangarritasunean, bai maila orokorrean eta bai planteaturiko hiri-garapenaren eta emaitzazko hiri-ingurunearen jasangarritasun ekonomikoari dagokionean.

II.3. Zerbitzuak martxan jartzea eta aurkezpena

Hiri-garapen berriko lursailetan energia elektrikoa, edateko uraren hornikuntza, saneamendu banatua eta telekomunikazioak hornituko dira. Beharrezko hiri-zerbitzu horien zuzkidurak ez ditu ohiz kanpoko aurreikuspen ekonomikoak eskatzen, horien ondorengo mantentze-lanei dagokionean. Proposaturiko garapenak hiri-lurzoruan eta urbanizagarrian kokatzen dira; beraz, beharrezko zerbitzu berriak egun dauden hiri-instalazioen sarera konektatzearen gastuak minimoak izango dira. Sare hori egun existitzen da eta, ondorioz, aldizkako gehikuntzak baino ez dira egin beharko.

Edozein kasutan ere, jasangarritasun-irizpideak ezarriko dira urbanizazio-proiektuan, honakoak nabarmendu behar direlarik:

a) Espazio publikoak indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara doitu behar dira, eta bereziki bete beharko dute Hiri-ingurunearen irisgarritasunerako 68/2000 Dekretua.

Azken horietan zehaztasunik egon ezean, udaleko zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplikatu beharreko baldintzak definitu beharko dituzte, udal-sustapen zuzeneko obretan ohiko moduan erabiltzen diren kalitate-estandarrekin bat etorrira.

Horretarako, proiektu-lanei ekin baino lehen, dagozkion gidalerroak eskatu beharko ditu sustatzaileak.

b) Hirigintzako araudian kalitate-garantia eta ingurumen-ziurtagiriak dauzkaten material eta produktuak erabiltzea aurreikusiko da, posible den guztietan, eta iraupen luzekoak diren, berrerabilgarriak diren edo birzikla daitezkeen materialen erabilpena sustatuko da.

c) Zola daitezkeen eremu ez iragazkorrek mugatuko dira, lursailak modu naturalean iragazteko duen gaitasuna mantentzeko. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuentzako sarbideetan euri-urari iragazkorrek zaizkion materialen erabilera planteatuko da.

d) Saneamendu- eta hornikuntza-sareak hustu beharreko emarien metaketa posiblerara egokituko dira, eta berdin egokituko dira hornikuntza-sareko presioa eta emariak. Inguruetako hiri-eremuen eragin posiblea kontutan izango da, eremuan sortutako hondakin-uren gainbetetze bat ekiditeko. Horiek, lehentasunez, saneamendu-sare orokorrera gidatuko dira, eta, beharrezkoa balitz, arazketa-sistema autonomo berriak instalatu beharko dira. Euri-uren berrerabilpena sustatuko da espazio libreak ureztatzeko.

e) Zarata-maila altuak baldin badaude, urbanizazioak soinu-pantaila begetalak eta beste neurri zuzentzaile batzuk proposatuko beharko ditu.

f) Eraikuntza berrietako espazio publiko eta espazio komunetan kontsumo baxuko argiztatze-sistemak erabiliko dira, eta, era berean, argi-kutsadura saihestuko dutenak.

g) Espazio publikoetan edukiontziak kokatzeko eremuak aurreikusiko dira, hondakinen jasotze-eta garraio-operazioak optimizatzeko moduan eta gaikako bilketa-sistemei bide emateko moduan.

h) Espazio publikoetako lorezaintzan tokiko baldintza bioklimatikoetara egokitutako landare-espezieak erabiliko dira, mantentze-lan minimoak behar dituztenak (tokiko landaredia). Uraren aurrezte maximorako sistemak izango dira.

i) Ingurumen- eta paisaia-leheneratzeko proiektuak sartuko dira, besteak beste honako aspektuak jasoko dituztenak:

Eragina jasan duen eremuan paisaia-integrazioa lortzeko jardunak, honakoei arreta berezia ezarriz: Isurketa-urak drainatzeko sare berria, sektorearen integrazioa zonako orografia kontuan hartuz (ezponda etzanak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak»), zola daitezkeen eremuen mugaketa, kontserbatuko diren zuhaitz-masetan eragina izango duten kausen minimizazioa, zaharberitzean erabiliko diren landare-espezieen deskribapena, landare-espezie horiek ezarri eta mantentzeko metodoen deskribapena (paisaia-pantaila funtzioarekin ezarri ahal izango dira), etab.

j) Urbanizazio-proiektuen edukia indarrean dagoen hirigintza-araudian ezarritakoa izango da, kasu bakoitzean egokiak diren segurtasun eta kalitaterako ikerketa, programa eta planetan ezarritakoarekin batera. Baldintza-orrietan ingurumen-eragineko ebaluazio bateratuko azterketetan proposatutako ingurumen-zaintzarako programak jaso beharko dira. Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak obra-unitate gisa sartu beharko dira, horietako bakoitzari dagokion partida ekonomikoarekin.

III. BEHARREZKO AZPIEGITUREN EZARTZEAK ETA MANTENTZEAK ETA EMAITZAKO ZERBITZUAK MARTXAN JARRI ETA ZERBITZU HORIEK EMATEAK OGASUN PUBLIKOETAN DUEN ERAGINA

Planteaturiko hirigintza-proposamenak gauzatzeak, eta, zehazki, horiei lotutako zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak gauzatzeak, ez du azpiegituren mantentze-lanetako eta zerbitzuen zuzkidurako kostu singularrik suposatzen, horien betetzeari lotutako kostuez haratago, eta, dagokion kasuan, indarrean dagoen araudiak zentzu horretan ezarritako exijentzien hobekuntzaz haratago.

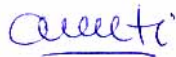
Proposamen horiek ez dakarte inola ere azpiegituren eta hiri-zerbitzuen gaindimentsionatze bati lotutako aparteko kosturik, edo antzeko beste punturik.

Testuinguru horretan, proposamenak ez die inbertsio-exijentzia apartekorik eskatzen eragiten dien Administrazioei, ez beren eskuduntza eta betebeharrei lotutako ohikoen gainerik.

Kontsiderazio horiek guztiak berdin zabal daitezke aipatutako zuzkidura, azpiegitura, hiri-zerbitzu eta abarrekoen mantentze-kostuetara. Horiek ere ez dute aparteko inbertsiorik eskatzen.

Bilbon, Forurako, 2017ko irailean.

ARKITEKTOAK,



Federico Arruti Aldape Oihana Arruti Ruiz