

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA	AURKIBIDEA
--	-------------------

1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA.....	3
1.1. SARRERA	3
1.2. 1. EREMUA	3
1.3. 4. EREMUA	6
1.4. 6. SEKTOREA	9
2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA.....	13
2.1. SARRERA	13
2.2. ZERBITZUAK EMATEKO ETA MANTENTZEKO BETEBEHARRAK	13
2.2.1. HORNIDURAK	13
2.2.2. ZERBITZUAK	13
2.2.3. MANTENTZE LANAK.....	13
2.3. HORNIDUREN, ZERBITZUEN ETA MANTENTZE-LANEN DESKRIBAPENA	13
2.3.1. HORNIDURAK ETA SANEAMENDUA	13
2.3.2. ZERBITZUAK	14
2.3.3. MANTENTZE-LANAK	15
2.4. HORNIDURAK, ZERBITZUAK ETA MANTENTZE-LANAK GAUZATZEAREN KOSTUA	16
2.4.1. HORNIDURAK ETA SANEAMENDUA	16
2.4.2. ZERBITZUAK	17
2.4.3. MANTENTZE-LANAK	17
2.4.4. HAPO HONEK AURREIKUSITAKO ORDENAZIO GUZTIEI UDALAK EMANDAKO PRESTAZIOEN URTEKO GASTU OSOA	18
2.5. HORNIDURAK, ZERBITZUAK ETA MANTENTZE-LANAK GAUZATZEKO UDALAREN AHALMEN EKONOMIKOA	19
2.5.1. HORNIDUREN ETA SANEAMENDUAREN GAINEKO TASAK.....	19
2.5.2. ZERBITZUEN GAINEKO TASAK	19
2.5.3. BESTE UDAL-TASA ETA -ZERGA BATZUK	19
2.5.4. HAPO-K AURREIKUSTEN DITUEN ORDENAZIO BERRIETATIK ERATORRIKO UDALAREN URTEKO DIRU-SARRERAK	21
2.6. BALANTZE EKONOMIKOA	21

BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

1.1. SARRERA

HAPO-ren bideragarritasun ekonomikoa ebazteko, definitzen dituen garapen berriko barrutien bideragarritasun ekonomikoa frogatu behar da.

Barruti bakoitzean planak aurreikusitako ordenazioa gauzatzeko egin beharreko inbertsioa, planak ahalbideratzen dituen ondasun mugiezinen salmentaren bidez estali ote daitekeen egiaztatu behar da.

Balorazioa, urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua, "Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo" izenburukoa jarraituz egin behar da.

Hiru barruti dira guztira garapen berriak hartzen dituztenak. Etxebizitzako kalifikazioa dute hirurek. Bi hiri-lurzoruan daude eta hirugarrena lurzoru urbanizagarrian. Lehenengo biak zuzkidura-jarduketak dira eta hirugarrena jarduketa integratua.

Hurrengo ataletan barruti bakoitzaren bideragarritasuna islatzen duen taula jasoko da, 1492/2011 Errege Dekretua aplikatzen duen kalkulu-horri baten emaitza-taula dena. Atal bakoitzean azalduko da taulan sartu diren datuen ezaugarriak.

1.2. 1. EREMUA

Eremu honetan aztertu behar dugun bideragarritasuna, eraikigarritasun berriak ordenatzen dituen 1.1 Zuzkidura-Jarduketarena da. Barruti honetan garapen baxuko eraikin bat aurreikusten da, bi etxebizitza libre hartzen dituena.

Ordenazioak, 2/2006 legeak eskatutako aparkalekuetatik, 2 planteatzen ditu eraikinaren barruan sarrera ematen dion errepidearen sestra berean.

Aurreikusitako eraikin hori da bideragarritasun ekonomikoa aztertzeko erabili dena. Azalera datuak HAPO honen G dokumentuko araudi partikularretik hartuak dira.

Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren %15-a lurzatian eman ezin denez, lurzati eraikigarri bakarra baitago barrutian, balorea monetizatuta kalkulatu da.

Zuzkidura-jarduketa honetan ez dago lekurik hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak, bere 5. eta 6. artikuluetan eskatzen dituen lagapen guztiak hartzeko. Hauek dira hartu ezin direnak:

Espazio libreen sistema orokorra:	50,56 m ² .
Espazio libreen tokiko sistema:	37,56 m ² .
Beste zuzkidura publikoak:	50,56 m ² .
Aparkaleku pribatuak:	1,54 A.
Aparkaleku publikoak:	1,51 A.

Aparkaleku baten azalera 12,5 m² direla hartzen, aparkalekuentzako beharrezko azalera 38,13 m² dira.

Guztira lagapenen azalera 176,81 m² dira, dekretuaren 7. eta 5. Artikuluak jarraituz, Udalari eman beharreko diruarekin konpentsatuko direnak. Azalera horien balorea dagokigun barrutiko lurzoru urbanizatuarena da.

Bideragarritasuneko kalkulu taulan lagapenak barrutiko parte bezala sartu dira, hau da, zuzkidura-Jarduketaren urbanizazio kostuen artean lagapeneko azalera horiena sartu da ere. Horren gain, kalkulu-orriak ematen duen lurzoru urbanizatu gabearen balorean azalera horien balorea integratuta dago.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Emitza hurrengo taulan jasotzen dena da. Promozioaren bideragarritasun ekonomikoa frogatuta geratzen da.

ERAIKITZEA			
	M ²	€/M ²	€
GAUZATZE MATERIALA.APARKALEKU LIBREAK	34.62	350	12,117
GAUZATZE MATERIALA. APARKALEKU TASATUAK	0	300	0
GAUZATZE MATERIALA. LOKALAK	0	300	0
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI LIBREAK	0	400	0
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI TASATUAK	0	300	0
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA LIBREAK	218.18	990	215,998
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA TASATUAK	0	750	0
GAUZATZE MATERIALA GUZTIRA			228,115
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			43,342
KONTRATA OSOA			271,457
ORDAINSARIAK (ARKITEKTOA ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)			32,620
ELKARGO PROFESIONALAK			3,262
OBRAKO ZIURTASUNA ETA OSASUNA			5,703
KALITATE KONTROLA			2,281
ZIURTASUN ETA OSASUNA ETA KALITATE KONTROLEKO PROIEKTUAK			798
ERAIKITZE KOSTU OSOA			316,122
BESTE GASTU BATZUK			
AHOLKULARITZA ETA KUDEAKETA			29,057
NOTARITZA			501
ASEGURUAK			271
TRANSFORMADORE ELEKTRIKOA			0
TASAZIOA			969
IMAILEGUEN INTERESAK			15,101
ZERGAK ETA TASAK			11,406
BESTE GASTUEN KOSTU OSOA			57,305
SUBTOTALA			373,427
URBANIZAZIOA			
LUR MUGIMENDURIK GABEKO ZONA BERDEEN AZALERA			0
MODULUA	50	KOSTUA	0
LUR MUGIMENDUA BEHAR DUTEN ZONA BERDEEN AZALERA			61
MODULUA	70	KOSTUA	4,293
AZPIEGITURARIK GABEKO BIDEAK			0
MODULUA	100	KOSTUA	0
BIDE OSOAK			217
MODULUA	200	KOSTUA	43,400
URBANIZAZIOKO AZALERA OSOA			278
URBANIZAZIOKO GAUZATZE MATERIALEKO KOSTU OSOA			47,693
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			9,062
URBANIZAZIOAREN KONTRATAKO KOSTU OSOA			56,755
ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK			0
ORDAINSARIAK (ARKITEKTOA ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)			4,650
URBANIZAZIOA GUZTIRA			61,405

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

KOSTU OSOA		434,832
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIOA		
ETXEBIZITZA LIBREEN SALNEURRIA	2,660	232,144
ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA		2
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA		2
ETXEBIZITZA TASATUKO SALNEURRIA		0
DENTSITATE BAXUAK ERAGINDAKO SALNEURRI HAZKUNTZA (%10)		0
ETXEBIZITZA TASATUEN AZALERA ERABILGARRI OSOA		0
ETXEBIZITZA TASATUEN BATEZBESTEKO AZALERA		0.00
ETXEBIZITZA TASATUEN ERREFERENTZIA PREZIOA		2063.30
ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA		1
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA		0
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIO OSOA		464,287
APARKALEKUEN SALMENTAREN BALIOA		
APARKALEKU LIBREEN KOPURUA		2
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU LIBREEN KOPURUA		2
APARKALEKU LIBRE BATEN SALNEURRIA		10,000
APARKALEKU LIBREEN SALMENTA BALIO OSOA		20,000
APARKALEKU TASATUEN AZALERA OSOA		0
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU TASATUEN AZALERA OSOA		0
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA MODULUA		578
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA		0
APARKALEKU GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA		20,000
LOKALEN SALMENTA BALIOA		
LOKALEN SALMENTA MODULUA		650
LOKALEN AZALERA ERABILGARRI OSOA		0
SALDU DAITEZKEEN LOKALEN AZALERA ERABILGARRIA		0
LOKALEN SALMENTA BALIO OSOA		0
TRASTETEGIEN SALMENTA BALIOA		
TRASTETEGI LIBRE BATEN SALMENTA PREZIOA		12000
TRASTETEGI LIBREEN KOPURUA		0
SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI LIBREEN KOPURUA		0
TRASTETEGI LIBREEN SALMENTA BALIO OSOA		0
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA MODULUA		578
TRASTETEGI TASATU BAKOITZAREN AZALERA ($\leq 13,5m^2$)		13.50
TRASTETEGI TASATU BAKOITZEKO SALMENTA PREZIOA		7,799.27
TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA		-
SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA		0
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA		-
TRASTETEGI GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA		0

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

SALMENTA BALIO OSOA	484,287
LURZORUAREN BALIOA	
TLR=ARRIKURIK GABEKO TASA	0.02947
PR=ARRISKU-PRIMA	0.08
V_{so} = URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN BALIOA	19,324
V_s = LURZORU URBANIZATU EZ ERAIKIAREN BALIOA	87,450
ERAIKIGARRITASUNAREN ZESIOKO %15-EKO DIRU-BALIOA	
	13,118
PROMOZIOAREN ETEKIN GARBIA	
	17,014

Udalari gauzatu ezin diren lagapenen konpentsatzeko eman beharreko dirua hau da:

Urbanizatu gabeko zoruaren balioa 19.324 € da.

Batez besteko lurzoruaren balioa: $19.324 \text{ €} / (250,42 + 176,81) \text{ m}^2 = 45,23 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa: $45,23 \text{ €/m}^2 \times 176,81 \text{ m}^2 = 7.997,28 \text{ €}$

Urbanizazioaren batez besteko balioa: $61,405 \text{ €} / (250,42 + 176,81) \text{ m}^2 = 143,73 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizazio gastuen zenbatekoa: $143,73 \text{ €/m}^2 \times 176,81 \text{ m}^2 = 25.412,58 \text{ €}$

Udalari Lagapenen ordainean eman behar zaiona: $7.997,28 \text{ €} + 25.412,58 \text{ €} = 33.409,86 \text{ €}$

Esan den eran, taulan lagapenen urbanizazio-kostua kostu orokorretan sartuta daude, balantzean kontutan izan dira.

Zoru urbanizatu gabeko baloreari dagokionez berriz, taulan agertzen den emaitza (V_{so}) zuzkidura jarduketa garatzeko behar diren zoru guztien balorea da, lagapenen azalera horren baitan dagoelarik.

1.3. 4. EREMUA

Eremu honetan aztertu behar dugun bideragarritasuna, eraikigarritasun berriak ordenatzen dituen 4.1 Zuzkidura-Jarduketarena da. Barruti honetan garapen baxuko eraikin bat aurreikusten da, bi etxebizitza libre hartzen dituen.

Ordenazioak 2/2006 legeak eskatutako aparkalekuak ditu sarrera ematen dion errepidearen sestran. Bi aparkaleku publiko aurreikusten dira egungo espaloia-eraren paraleloan eta hauen atzetik lau aparkaleku pribatu, etxe-erari sarrera ematen dion bidearen bi aldeetara etxearen bi hegaletan hartzen direnak.

Higiezin hori da bideragarritasun ekonomikoa aztertzeko erabili dena. Azalera datuak HAPO honen G dokumentuko araudi partikularretik hartuak dira.

Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren %15-a lurzatiaren eman ezinenez, lurzati eraikigarri bakarra baitago barrutian, balorea monetizatuta kalkulatu da.

Zuzkidura-jarduketa honetan ez dago lekuri hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak, bere 5. eta 6. artikuluetan eskatzen dituen lagapen guztiak hartzeko. Hauek dira hartu ezin direnak:

Espazio libreen sistema orokorra: 53,23 m².
 Espazio libreen tokiko sistema: 120,30 m².
 Beste zuzkidura publikoak: 53,23 m².

Guztira 226,76 m² dira, dekretuaren 7. eta 5. Artikuluak jarraituz, Udalari eman beharreko diruarekin konpentsatzeko direnak. Azalera horien balorea dagokigun barrutiko lurzoru urbanizatuarena da.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Bideragarritasuneko kalkulu taulan lagapenak barrutiko parte bezala sartu dira, hau da, zuzkidura-Jarduketaren urbanizazio kostuen artean lagapeneko azalera horiena sartu da ere. Horren gain, kalkulu-orriak ematen duen lurzoru urbanizatu gabearen balorean azalera horien balorea integratuta dago.

Emitza hurrengo taulan jasotzen dena da. Promozioaren bideragarritasun ekonomikoa frogatuta geratzen da.

ERAIKITZEA			
	M ²	€/M ²	€
GAUZATZE MATERIALA.APARKALEKU LIBREAK	67.2	400	26,880
GAUZATZE MATERIALA. APARKALEKU TASATUAK	0	300	0
GAUZATZE MATERIALA. LOKALAK	0	300	0
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI LIBREAK	0	400	0
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI TASATUAK	0	300	0
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA LIBREAK	266.16	990	263,498
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA TASATUAK	0	750	0
GAUZATZE MATERIALA GUZTIRA			290,378
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			55,172
KONTRATA OSOA			345,550
ORDAINSARIAK (ARKITEKTOA ETA ARKITEKTO TEKNIKOAK)			41,524
ELKARGO PROFESIONALAK			4,152
OBRAKO ZIURTASUNA ETA OSASUNA			7,259
KALITATE KONTROLA			2,904
ZIURTASUN ETA OSASUNA ETA KALITATE KONTROLEKO PROIEKTUAK			1,016
ERAIKITZE KOSTU OSOA			402,406
BESTE GASTU BATZUK			
AHOLKULARITZA ETA KUDEAKETA			36,383
NOTARITZA			561
ASEGURUAK			346
TRANSFORMADORE ELEKTRIKOA			0
TASAZIOA			606
IMAILEGUEN INTERESAK			19,063
ZERGAK ETA TASAK			14,519
BESTE GASTUEN KOSTU OSOA			71,478
SUBTOTALA			473,885
URBANIZAZIOA			
LUR MUGIMENDURIK GABEKO ZONA BERDEEN AZALERA			199
MODULUA	50	KOSTUA	9,950
LUR MUGIMENDUA BEHAR DUTEN ZONA BERDEEN AZALERA			239
MODULUA	70	KOSTUA	16,730
AZPIEGITURARIK GABEKO BIDEAK			309
MODULUA	100	KOSTUA	30,924
BIDE OSOAK			0
MODULUA	200	KOSTUA	0
URBANIZAZIOKO AZALERA OSOA			747
URBANIZAZIOKO GAUZATZE MATERIALEKO KOSTU OSOA			57,604
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			10,945
URBANIZAZIOAREN KONTRATAKO KOSTU OSOA			68,549

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK		0
ORDAINSARIAK (ARKITEKTO ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)		5,616
URBANIZAZIOA GUZTIRA		74,165
KOSTU OSOA		548,050
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIOA		
ETXEBIZITZA LIBREEN SALNEURRIA	2,660	283,194
ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA		2
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA		2
ETXEBIZITZA TASATUKO SALNEURRIA		0
DENTSITATE BAXUAK ERAGINDAKO SALNEURRI HAZKUNTZA (%10)		0
ETXEBIZITZA TASATUEN AZALERA ERABILGARRI OSOA		0
ETXEBIZITZA TASATUEN BATEZBESTEKO AZALERA		0.00
ETXEBIZITZA TASATUEN ERREFERENTZIA PREZIOA		2063.30
ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA		1
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA		0
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIO OSOA		566,388
APARKALEKUEN SALMENTAREN BALIOA		
APARKALEKU LIBREEN KOPURUA		4
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU LIBREEN KOPURUA		4
APARKALEKU LIBRE BATEN SALNEURRIA		10,000
APARKALEKU LIBREEN SALMENTA BALIO OSOA		40,000
APARKALEKU TASATUEN AZALERA OSOA		0
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU TASATUEN AZALERA OSOA		0
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA MODULUA		578
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA		0
APARKALEKU GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA		40,000
LOKALEN SALMENTA BALIOA		
LOKALEN SALMENTA MODULUA		650
LOKALEN AZALERA ERABILGARRI OSOA		0
SALDU DAITEZKEEN LOKALEN AZALERA ERABILGARRIA		0
LOKALEN SALMENTA BALIO OSOA		0
TRASTETEGIEN SALMENTA BALIOA		
TRASTETEGI LIBRE BATEN SALMENTA PREZIOA		12000
TRASTETEGI LIBREEN KOPURUA		0
SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI LIBREEN KOPURUA		0
TRASTETEGI LIBREEN SALMENTA BALIO OSOA		0
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA MODULUA		578
TRASTETEGI TASATU BAKOITZAREN AZALERA ($\leq 13,5m^2$)		13.50
TRASTETEGI TASATU BAKOITZEKO SALMENTA PREZIOA		7,799.27
TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA		-

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA	0
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	-
TRASTETEGI GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	0
SALMENTA BALIO OSOA	606,388
LURZORUAREN BALIOA	
TLR=ARRIKURIK GABEKO TASA	0.02947
PR=ARRISKU-PRIMA	0.08
V_{so} = URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN BALIOA	20,633
V_s = LURZORU URBANIZATU EZ ERAIKIAREN BALIOA	102,917
ERAIKIGARRITASUNAREN ZESIOKO %15-EKO DIRU-BALIOA	15,438
PROMOZIOAREN ETEKIN GARBIA	22,268

Udalari gauzatu ezin diren lagapenen konpentsatzeko eman beharreko dirua hau da:

Urbanizatu gabeko zoruaren balioa 20,633 € da.

Batez besteko lurzoruaren balioa: $20.633 \text{ €} / (802 + 226,7) \text{ m}^2 = 20,06 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa: $20,06 \text{ €/m}^2 \times 226,76 \text{ m}^2 = 4.548,20 \text{ €}$

Urbanizazioaren batez besteko balioa: $74,165 \text{ €} / (802 + 226,7) \text{ m}^2 = 72,09 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizazio gastuen zenbatekoa: $72,09 \text{ €/m}^2 \times 226,76 \text{ m}^2 = 16.347,5 \text{ €}$

Udalari Lagapenen ordainean eman behar zaiona: $4.548,20 \text{ €} + 16.347,5 \text{ €} = 20.895,7 \text{ €}$

Esan den eran, taulan lagapenen urbanizazio-kostua kostu orokorretan sartuta daude, balantzean kontutan izan dira.

Zoru urbanizatu gabeko baloreari dagokionez berriz, taulan agertzen den emaitza (V_{so}) zuzkidura jarduketa garatzeko behar diren zoru guztien balorea da, lagapenen azalarena horren baitan dagoelarik.

1.4. 6. SEKTOREA

Sektorean araubide orokorreko 20 etxebizitza tasatuak aurreikusten dira 4 eraikin irekitan eta 6 etxebizitza libre bi familiako eraikinetan.

Etxebizitzaren eraikinekin 2/2006 legeak eskatutako aparkalekuak dituzte sestra azpiko solairuan, a2.6.1 lursaileko eraikinak izan ezik, zeinak aparkalekuen ordean 4 trastetegi ditu eta ekipamendu pribatuko lokal bat, erabilera tertziario edukiko lukeena.

Higiezin horiek dira bideragarritasun ekonomikoa aztertzeko erabili direnak. Azalera datuak HAPO honen G dokumentuko araudi partikularretik hartuak dira.

Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren %15 urbanizatuak lurzatiaren eman dela kontsideratu da. Etxebizitza tasatuko lurzatiak izango litzateke zeditutakoa, a2.6.3 edo a2.6.4 lurzatiak izan daitezke. Zesioak ez du orubearen eraikigarritasun osoa hartzen eta beraz, udalak faltan duen eraikigarritasuna erosi beharko luke orube osoa edukitzeko. Kalkulurako garapenaren eragileek bereganatu dezaketen eraikigarritasun guztia hartu da kontutan, diru sarrera higiezinaren salmentatik ala udalaren konpentsaziotik datorkien berezi gabe.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Tasatuen baloraziorako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzko.2022ko ekainaren 30eko Agindua erabili da.

Aginduaren 9. artikulutik jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen erreferentziako prezioa hartu da, Alkizarako 2.063,30 euro/m² erabilgarri. Eranskinen m² erabilgarriaren gehieneko prezioa kalkulatzeko, oinarrizko prezioa bider 0,28.

Aginduaren 3. Artikulutik araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen gehieneko zehaztutako prozedura jarraitu du. Honela definitzen da:

Etxebizitzaren lehen 45 metro koadro erabilgarriak. Erreferentziako prezioa bider 1,20.

Etxebizitzaren 45 eta 60 metro koadro erabilgarrien artekoak. Erreferentziako prezioa bider 1,14.

Etxebizitzaren 60 eta 75 metro koadro erabilgarrien artekoak. Erreferentziako prezioa bider 1,00.

Etxebizitzaren 75 eta 90 metro koadro erabilgarrien artekoak. Oinarrizko prezioa bider 0,80.

Erregelamenduz xedatutako inguruabarrak tarteko, etxebizitzak 90 metro koadro baino gehiago baditu, 90 metro koadroetatik aurrekoetan, oinarrizko prezioa bider 0,80.

Dentsitate baxuko eraikinen kasuan, horrez gain, horrela lortutako gehieneko prezioak % 10 igo daitezke. Agindu honen ondorioetarako, dentsitate txikiko etxebizitzatzat hartuko dira etxe isolatuak, etxe bikiak, etxe atxikiak eta dentsitate txikiko eraikin trinkoko etxebizitza kolektiboak. Azken horiek eraikin trinko isolatu batean egon behar dira, eta hiru etxebizitza baino gehiago izan behar dituzte. Gainera, ezingo dituzte lau solairutik gora izan, sotoa eta teilatupea barne.

Etxebizitzak kanpoko espazioa duenean, horrela lortutako gehieneko prezioak % 2 igo ahal izango dira etxebizitza sozialaren kasuan, % 1,5 babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan eta % 1 etxebizitza tasatuaren kasuan.

Salmenta prezioen kalkulurako dentsitate baxuko koefizientea erabili dugu, eta etxebizitzaren prezioa %10 handitu dugu, baina kanpoko espazioak dituzten etxebizitzaren prezioak handitzeko koefizienteak ez dugu erabili, kalkulua ez zailtzeko.

Emitza hurrengo taulan jasotzen dena da, Promozioaren bideragarritasun ekonomikoa frogatuta geratzen da.

ERAIKITZEA				
	M ²	M ² (-%15)	€/M ²	€
GAUZATZE MATERIALA.APARKALEKU LIBREAK	759	759	350	265,650
GAUZATZE MATERIALA. APARKALEKU TASATUAK	1085	752.65	300	225,795
GAUZATZE MATERIALA. LOKALAK	128.7	128.7	300	38,610
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI LIBREAK	0	0	400	0
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI TASATUAK	105.3	105.3	300	31,590
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA LIBREAK	864	864	990	855,360
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA TASATUAK	2340	1791.75	750	1,343,813
GAUZATZE MATERIALA GUZTIRA				2,760,818
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)				524,555
KONTRATA OSOA				3,285,373
ORDAINSARIAK (ARKITEKTOA ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)				251,234
ELKARGO PROFESIONALAK				25,123
OBRAKO ZIURTASUNA ETA OSASUNA				69,020
KALITATE KONTROLA				27,608
ZIURTASUN ETA OSASUNA ETA KALITATE KONTROLEKO PROIEKTUAK				9,663
ERAIKITZE KOSTU OSOA				3,668,022
BESTE GASTU BATZUK				
AHOLKULARITZA ETA KUDEAKETA				373,060
NOTARITZA				1,865
ASEGURUAK				3,285

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

TRANSFORMADORE ELEKTRIKOA				12,000
TASAZIOA				6,218
MAILEGUEN INTERESAK				197,930
ZERGAK ETA TASAK				138,041
BESTE GASTUEN KOSTU OSOA				732,399
SUBTOTALA				4,400,421
URBANIZAZIOA				
LUR MUGIMENDURIK GABEKO ZONA BERDEEN AZALERA				0
MODULUA	50		KOSTUA	0
LUR MUGIMENDUA BEHAR DUTEN ZONA BERDEEN AZALERA				3,922
MODULUA	70		KOSTUA	274,540
AZPIEGITURARIK GABEKO BIDEAK				279
MODULUA	100		KOSTUA	27,900
BIDE OSOAK				3,562
MODULUA	200		KOSTUA	712,400
URBANIZAZIOKO AZALERA OSOA				7,763
URBANIZAZIOKO GAUZATZE MATERIALEKO KOSTU OSOA				1,014,840
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)				192,820
URBANIZAZIOAREN KONTRATAKO KOSTU OSOA				1,207,660
ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK				0
ORDAINSARIAK (ARKITEKTO ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)				72,561
URBANIZAZIOA GUZTIRA				1,280,221
KOSTU OSOA				5,680,642
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIOA				
ETXEBIZITZA LIBREEN SALNEURRIA		3,600		381,024
ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA				6
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA				6
ETXEBIZITZA TASATUKO SALNEURRIA				189,040
DENTSITATE BAXUAK ERAGINDAKO SALNEURRI HAZKUNTZA (%10)				207,944
ETXEBIZITZA TASATUEN AZALERA ERABILGARRI OSOA				1638
ETXEBIZITZA TASATUEN BATEZBESTEKO AZALERA				81.90
ETXEBIZITZA TASATUEN ERREFERENTZIA PREZIOA				2063.30
ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA				20
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA				15.31
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIO OSOA				5,469,759
APARKALEKUEN SALMENTAREN BALIOA				
APARKALEKU LIBREEN KOPURUA				12
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU LIBREEN KOPURUA				12
APARKALEKU LIBRE BATEN SALNEURRIA				23,000
APARKALEKU LIBREEN SALMENTA BALIO OSOA				276,000
APARKALEKU TASATUEN AZALERA ERABILGARRI OSOA				922
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU TASATUEN AZALERA ERABILGARRI OSOA				640
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA MODULUA				578

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

APARKALEKU TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	369,600
APARKALEKU GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	645,600
LOKALEN SALMENTA BALIOA	
LOKALEN SALMENTA MODULUA	650
LOKALEN AZALERA ERABILGARRI OSOA	109
SALDU DAITEKEEN LOKALEN AZALERA ERABILGARRIA	109
LOKALEN SALMENTA BALIO OSOA	71,107
TRASTETEGIEN SALMENTA BALIOA	
TRASTETEGI LIBRE BATEN SALMENTA PREZIOA	12000
TRASTETEGI LIBREEN KOPURUA	0
SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI LIBREEN KOPURUA	0
TRASTETEGI LIBREEN SALMENTA BALIO OSOA	0
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA MODULUA	578
TRASTETEGI TASATU BAKOITZAREN AZALERA (≤13,5m ²)	13.50
TRASTETEGI TASATU BAKOITZEKO SALMENTA PREZIOA	7,799.27
TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA	4
SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA	4
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	31,197
TRASTETEGI GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	31,197
SALMENTA BALIO OSOA	
	6,217,663
LURZORUAREN BALIOA	
TLR=ARRIKURIK GABEKO TASA	0.02947
PR=ARRISKU-PRIMA	0.08
VSO = URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN BALIOA	92,997
VS = LURZORU URBANIZATU EZ ERAIKIAREN BALIOA	1,513,364
PROMOZIOAREN ETEKIN GARBIA	
	444,024

BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

2.1. SARRERA

Urriaren 30eko 7/2015 Errege Dekretuak, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, honako hau ezartzen du 22. artikuluko 4. puntuan:

"Hirigintza-ereldaketako jarduketan antolatze-tresnen dokumentazioak iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat izan beharko du, eta, bertan, jarduketak eragindako ogasun publikoen gain duen efektua haztatuko da, bereziki, beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragindako efektua, eta horren gain, produkzio-erabileretarako lurzoruaren nahikotasuna eta egokitasuna haztatuko da ere".

Aurreko kapituluan jarduketan bideragarritasuna garatu da, gauzatzearen etekin-kostuen balantzearen arabera. Memoria honetan, aurreikusitako odenazio berrien funtzionamendurako beharrezkoa izango den udal zerbitzuen handiagotzeak Udalari eragingo dion mantentze eta hornitze gainkostuak aztertuko dira eta ordenazio horiek ekarriko dituzten biztanle eta jarduera berriek ordaindu beharko dituzten zerga eta tasen bidez Udalak jasoko dituen diru sarrera berriekin erkatuko dira jasangarritasun ekonomikoa baute dagoen egiaztatzeko.

2.2. ZERBITZUAK EMATEKO ETA MANTENTZEKO BETEBEHARRAK

Kapitulu honetan, Udalak urbanizazioa erabiltzeko eta mantentzeko dituen betebeharrak deskribatzen dira.

2.2.1. HORNIDURAK

Udalak emango dituen hornidurak urarena eta argiteria publikorako elektrizitatearena izango dira.

Kostuak baloratzeko, horniduraren prestazio-gastuak bakarrik hartzen dira kontuan kontzeptu horretan, eta ez instalazioen mantentze-lanen kostua.

2.2.2. ZERBITZUAK

Hauetako Udalaren mendeko zerbitzuak: zaborrak biltzea, espazio publikoak garbitzea eta parke eta lorategi publikoetako landaredia zaintzea.

2.2.3. MANTENTZE LANAK

Udala da sektoreko urbanizazio-obra eta horri eusten dioten obra zibileko elementu guztiak mantentzearen arduraduna. Mantentze-lanen barruan sartzen dira hornidura-sareen elementu fisikoak.

2.3. HORNIDUREN, ZERBITZUEN ETA MANTENTZE-LANEN DESKRIBAPENA

2.3.1. HORNIDURAK ETA SANEAMENDUA

Antolamendu berriak Udalari eskatzen dion hornidura- eta saneamendu-eskaeraren aurreikuspena egin da.

2.3.1.1. UR-HORNIDURA

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Udalaren datuen arabera, urteko ur kontsumoa 41.109 m³ da. Horietatik etxebizitzaren kontsumorako 34.417 m³ bideratzen dira. Alkizako biztanleak 364 dira, etxebizitzaren kopurua 178. beraz biztanleko urteko ur kontsumoa 94,5 m³ dira, eta etxebizitzako urteko kontsumoa 193,35 m³.

HAPO-ren ordenazioak 30 etxebizitza berri aurreikusten ditu. Horrek urtean 5.800,6 m³ gehiagoko eskaera eragingo du. Eguneko eskaera berria 15,89 m³ izango da.

2.3.1.2. ARGITERIA

LED lanparak dituzten luminariak erabiliko dira, intentsitatearen erregulazio elektronikoko zentralizatuarekin, ordutegien eta presentziaren detekzioaren arabera. Luminaria bakoitzak 40 W-tik beherako potentzia nominala du.

Bide publikoen azalera 1.298 m²-koa da. 100 m²-ko luminaria bat izanik, 13 luminaria beharko lirateke.

Sistemak eskatutako potentzia osoa 519 W ingurukoa izango litzateke.

2.3.1.3. SANEAMENDUA

Alkizak ur beltzak tratatzeko araztegi biologikoa dauka.

Arazte prozesua arbastatzearekin hasten da, ur zikina, izan ditzakeen objektu solidoak ezabatzeko, hala nola belarrietarako makilatxoak, etab, galbahe batetik igarotzen da,. Hondakin horiek edukiontzi batean husten dira, eta gainerako ura, oraindik zikina, bi kubetatara doa. Hemendik, ponpa batzuek ura xurgatzen dute ondoko kubetara, 125 metro kubikokoa, eta hemen hasten da prozesu biologikoa.

Ponpatutako ura lau ureztatzailek ateratzen dute, eta ura lorategia balitz bezala banatzen dute. Kubeta handi honetan hainbat produktu-geruza daude: plastikoak, sareak, zelulosa-geruzak, etab. Bertan hainbat bakterio bizi dira eta zizareak bizitzeko euskarri ere badira. Zizare horiek ur honetan dauden zikinkeriaz eta mikroorganismoez elikatzen dira eta humusa sortzen dute. Urtean behin geruza txiki bat kendu behar da, berritzeko. Ez da gauza guztietan kentzen, zatika baizik, kubeta ezer gabe ez uzteko. Urak geruza guztiak gainditzen dituenean, garbi ateratzen da kolektorarako.

Araztegi biologikoa 300 laguneko hondakin likidoak tratatzeko dimentsionatuta dago.

Herriguneko etxebizitzak zerbitztzen ditu. Herriguneko 2022koak diren azken datuen arabera 195 biztanle daude, 68 etxebizitzetan. Beraz, 2,87 biz./etxe.. 30 etxebizitza berri aurreikusten ditu HAPOk herriguneko, 86 biztanle berri lirateke. HAPO-ren aurreikuspenak gauzatu ondoren herriguneko 281 biztanle leudeke, araztegiaren zerbitzu-ahalmeneren azpitik.

2.3.2. ZERBITZUAK

2.3.2.1. ZABOR-BILKETA

Zaborrak Tolosaldeako Mankomunitateak bilduko ditu.

2022ko mankomunitateko datu estatistikoaren arabera, Alkizako biztanleko jasotzen diren hondakinak hauek dira:

Errefusa:	129,63 Kg/bizt.
Beira:	37,58 Kg/bizt.
Biohondakina:	26,09 Kg/bizt.
Ontzi arinak:	36,18 Kg/bizt.
Papera:	29,85 Kg/bizt.
Arropa:	5,73 Kg/bizt.
Landare-olioa	0,65 Kg/bizt.

Guztira: 265,71 Kg/bizt.

HAPO honek aurreikusten dituen ordenazioek eragingo dituen biztanle berriak, lehen kalkulatu dugun eran, 86 dira.

HAPO honek eragingo lukeen zaborren hazkuntza hau litzateke:

Errefusa:	11.148,18 Kg.
Beira:	3.231,88 Kg.
Biohondakina:	2.243,74 Kg.
Ontzi arinak:	3.111,48 Kg.
Papera:	2.567,10 Kg.
Arropa:	492,78 Kg.
Landare-olioa	55.90 Kg.

Guztira: 22.851,06 Kg.

2.3.2.2. ESPAZIO PUBLIKOAK GARBITZEA

Kaleak, parkeak eta lorategiak udalaren garbiketa-zerbitzuaren bidez garbitzen dira.

2.3.2.3. PARKE ETA LORATEGI PUBLIKOETAKO LANDAREDIA ZAINTEZA

Lorezaintza-lanak Udaleko lorezaintza-zerbitzuak egiten ditu.

2.3.3. MANTENTZE-LANAK

Udala da urbanizazio publiko berrien mantentze-lanen arduraduna. Urbanizazioak honako elementu hauek biltzen ditu:

2.3.3.1. GAINAZALEKO ELEMENTUAK

Hauek dira espazio publikoaren eguneroko erabilerak gehien eragiten dituenak:

2.3.3.1.1. Zoladura

Oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bideen zoladurak eta horiei eusten dieten oinarri eta oinarriazpiak osatzen dituzten material eta elementu guztiak sartzten dira mantentze lanetan, eta baita ere materialen arteko erremate- eta trantsizio-elementuak, irisgarritasun-araudietako irizpideak jarraituz espazio publikoaren erabilera segurua bermatzeko, eta arriskuak ezabatzeko.

2.3.3.1.2. Hiri-altzariak

Elementuen osotasuna zaintzea, horien osaeraren arabera aldi behin babesteko tratamenduak ematea, eta, behar izanez gero, konpontzea, birjartzea edo ordeztea, mantentzearen baitako lanak dira.

2.3.3.1.3. Argiteria publikoko elementuak

Aurreko kasuan bezala, elementuen osotasuna zaintzea, horien osaeraren arabera aldi behin babesteko tratamenduak ematea, eta, behar izanez gero, konpontzea, birjartzea edo ordeztea, mantentze lanak dira. Horrez gain, instalazioaren funtzionalitate-mailak gainbegiratzea, erabileraren segurtasun-mailak mantentzea, eta energia aurrezteko eta ingurumen-jasangarritasuneko irizpideen arabera hobekuntzetara sistema egokitzea era mantentze lanak dira.

2.3.3.2. AZPIEGITURAK

Udalak administratutako hornidurei eta saneamenduari dagozkien lurpeko eroanbideak dira.

2.3.3.2.1. Hornidura

Sarearen egoeraren zaintza, haren osotasuna egiaztatzearen bidez ihesak edo kutsadurak eragin ditzaketen hausturak detektatzea, balbulen, ureztatze ahoen, suteen eta beste elementu batzuen, iturriak eta antzekoen, egoera operatibo ona egiaztatzea, eta, behar izanez gero, horiek eta kutxatila eta haien estalkiak konpontzea eta birjartzea, hornidura sarean mantentze lanetan sartzten dira.

Horrez gain, kontsumo-puntu bakoitzerako beharrezkoa den hornidura-presioa zainduko da.

2.3.3.2.2. Saneamendua

Sarearen egoera zaintzea eta haren osotasuna egiaztatzea barne hartzen du, ihesak edo kutsadurak eragin ditzaketan hausturak antzemateko.

2.3.3.2.3. Argiteria publikoa

Udalari dagokio sarearen egoera ona zaintzea, bai obra zibila, bai kableak; hornidura eteten bada, edo lur-konexioko sareak gaizki funtzionatzen badu, balizko haustura-puntuak aurkitu eta konpontzea, kalte edo lapurreta kasutan kableak birjartzea, eta, baita kutxatilak eta tapak egoera onean daudela zaintzea ere.

2.4. HORNIDURAK, ZERBITZUAK ETA MANTENTZE-LANAK GAUZATZEAREN KOSTUA

Kostuen eta diru-sarreraren arteko oreka ebaluatzeko, egungo balioak hartzen dira kontuan, denboran zehar aurreikus daitezkeen igoerak kontuan hartu gabe; izan ere, igoera horiek linealak eta hasierako prezioekiko proportzionalak izango dira, eta, beraz, ez dute eraginik izango konparazioan.

2.4.1. HORNIDURAK ETA SANEAMENDUA

Kasu guztietan kontzeptu bakoitzeko urteko gastua hartzen da kontuan.

2.4.1.1. UR-HORNIDURA

Udalaren datuen arabera 2023 urtean, urte arrunt batean, ondorengo gastuak egon dira:

Ur azpiegitura mantenimendua:	8.409 €.
Ur bombaren argindarra:	7.563 €.

Horren gain 2022 urtean hornidura sisteman egindako inbertsioen kopurua 21.832 izan ziren. Elektrizitatea hornitzeko eguzki panelak jarri ziren ere 990 €-ko kostuarekin.

Dokumentu honen 2.4.3. atalean esaten denez, inbertsioen biritza erabilgarria 35 urtekoa da, eguzki panelena 25 urte. Datu hauekin kostu horiek urteko gastuetan duten eragina hau da:

Inbertsioek:	623,77 €
Eguzki panelek:	39,60 €

Urteko gastu guztiak hauek dira: 16.635,37 €

Horrek esan nahi du udalerrian erabilitako m³-ko gastuak 16.635,37 € / 41.109 m³ = 0,40 € / m³ direla.

HAPO honek eragindako urteko ur eskaera berria 5.800,6 m³ izango da, eta horren kostua 2.347 €.

2.4.1.2. SANEAMENDUA

Alkizako saneamenduaren urteko gastuak Hauek dira:

Araztegiaren mantenimendua:	3.049 €.
Araztegiaren argindarra:	1.575 €

Guztira 4.624 € dira.

HAPO honek ordenatutako 30 etxebizitza berriek ez dute gastu horietan eraginik izango, araztegia ez delako aldatu behar, beraz, etxebizitza berriek eragingo duten urteko gastuen hazkuntza 0 € dira.

2.4.1.3. ARGITERIA

2.3.3 atalean kontuan hartu beharreko material-kostuak alde batera utzita, hornidura-kostuak kontsumitutako elektrizitatearen kostutik eratortzen dira zuzenean.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

2022ko aurrekontuen arabera, argiztapenaren energia-kostua 1.393 € da.

Alkizako hiri-lurzoruak 44.790 m²-ko azalera du, horietatik bideen eta espazio libreen azalera 18.196 m² dira.

Argiteria hornitzeko elektrizitatea batez besteko gastua 0,077 € / m² da.

HAPOk aurreikusitako 6. Sektoreko ordenazio berriaren bide eta espazio publikoen azalera 6.741 m²-koa da, beraz, argiteria publikoak kontsumitutako elektrizitatearen gastu hazkuntza 516 € / urte izango litzateke.

2.4.1.4. URTEKO HORNIDUREN ETA SANEAMENDUAREN KOSTU OSOA

HAPO honek ordenatzen duen hazkuntzak horniduren eta saneamenduaren urteko kostuak 2.863 € garestitzen du.

2.4.2. ZERBITZUAK

2.4.2.1. HONDAKINEN BILKETA

2022 urteko datuen arabera hondakinen bilketan Udalak eduki zituen kostuak hauek dira:

Hondakin bilketa:	14.180 €
Kudeaketa:	3.015 €
Hondakinen tratamendua:	11.361 €

Urteko gastu guztiak 28.556 € dira. Etxebizitzako 160,43 € dira.

HAPO-k eragindako hazkuntza 30 etxebizitza dira, beraz horiei dagokien kostua urtean 4.813 € dira.

2.4.2.2. ESPAZIO PUBLIKOAK GARBITZEA

Espazio publikoak garbitzeko eta mantentzeko urteko gastua 12.386 eurokoa da gaur egun. 18.196 m² hiri-lurzoru publikoa du. 0,68 € / m².

Antolamendu berriak 6.741 m² gehitzen ditu. Hauen gastu proportzionala urtean 4.589 €-koa izango da.

2.4.2.3. PARKE ETA LORATEGI PUBLIKOETAKO LANDAREDIA ZAINTEZA

Parkeak eta lorategiak mantentzeko kostua 4.265 €-koa da 2023 urtean. Gaur egun, Alkizako berdeguneen azalera 5.000 m² ingurukoa da. Beraz gastua 0,853 € / m² da. Antolamendu berriko berdeguneak 2.884 m² dira; beraz, proportzionalki, horien mantentze-lanen kostua urtean 2.460 € igoko litzateke.

2.4.2.4. URTEKO ZERBITZUEN KOSTU OSOA

HAPO honek ordenatzen duen hazkuntzak zerbitzuen urteko kostuak 11.862 € garestitzen ditu.

2.4.3. MANTENTZE-LANAK

Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren III. eranskinean eraikin, eraikuntza eta instalazioen bizitza erabilgarriaren legezko epe hauek ezartzen dira:

Bideak, patio zolatuak, aire zabaleko aparkalekuak eta antzekoak.....	40 urte
Parkeak.....	20 urte
Instalazio elektrikoak.....	25 urte
Fluidoak biltegitratzeko, tratatzeko eta banatzeko instalazioak.....	35 urte
Beste instalazio batzuk.....	20 urte

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Jarraian, urbanizazio-elementuak birjartzearen urteko kostuak ikusiko ditugu, elementuaren bizitza erabilgarriaren epean egindako inbertsioaren amortizaziotzat hartuta, aurreko taularen arabera, inflazioaren ondorioak kontuan hartu gabe.

2.4.3.1. GAINAZALEKO ELEMENTUAK

2.4.3.1.1. Zoladura

Zoladuraren batez besteko kostua 20 € / m² da. Urbanizazio berrien zolatutako azalera 3.650 m² dira; beraz, 73.000 €-ko balioa dute guztira. Kostu horren amortizazioa urtean 1.825 eurokoa izango litzateke 40 urteko epean.

2.4.3.1.2. Hiri-altzariak

Hiri-altzarien amortizazioa parkeetarako koadroan (20 urte) zehaztutakoarekin parekatzen dugu. Altzari berrien (aulkiak, iturria, paperontziak haur-jolasak, seinaleak eta biziklten aparkalekuak) kostua 20.700 € ingurukoa izan daiteke.. Horrek esan nahi du urtean 1.035 € amortizatu beharko direla.

2.4.3.1.3. Argiteria publikoko elementuak

Gorago ikusi dugu 13 luminaria aurreikusten direla. Kalkulatutako kostua 954 € / luminaria da; beraz, guztira 12.402 € izango litzateke. 25 urteko bizitza baliagarriarako amortizazioa 496 €/ urte da.

2.4.3.2. AZPIEGITURAK

2.4.3.2.1. Hornidura eta saneamendua

6. sektoreko urbanizazioan egin beharko dira azpiegitura berri hauek. Antzeko urbanizazioen azterketatik eratoritzen denez, garapen baxuko eraikin bakoitzeko edo eraikin ireki txiki bakoitzeko ur-hornidurako azpiegituraren kostua 1.200 € ingurukoa da. Saneamenduarena 7.200 € ingurukoa da. Kasu honetan 7 eraikin lirateke, eta beraz, azpiegitura horiek eraikitzeke kostuak hauek lirateke:

Ur-hornidura:	8.400 €
Saneamendua:	50.400 €

Amortizazioa 35 urtekoa da. Bi azpiegitura hauen amortizazioa urtean huel lirateke:

Ur-hornidura:	240 €
Saneamendua:	1.440 €

2.4.3.2.2. Argiteria publikoa

Argiztapen-sarea egiteak 1.920 €-ko kostua izango du luminaria bakoitzeko. Guztira 24.960 € izango lirateke. 25 urteko bizitza baliagarriarako amortizazioa 998 €/ urte da.

2.4.3.3. URTEKO MANTENTZE-LANEN KOSTU OSOA

Beraz, urteko mantentze-kostu osoa 6.034 eurokoa izango litzateke.

2.4.4. HAPO HONEK AURREIKUSITAKO ORDENAZIO GUZTIEI UDALAK EMANDAKO PRESTAZIOEN URTEKO GASTU OSOA

Hornidurak:	2.863 €
Zerbitzuak:	11.862 €
Mantentzea:	6.034 €

GUZTIRA: 20.759 €

2.5. HORNIDURAK, ZERBITZUAK ETA MANTENTZE-LANAK GAUZATZEKO UDALAREN AHALMEN EKONOMIKOA

Aurreko kapituluan esan bezala, egungo balioak hartzen dira kontuan, denboran zehar aurreikus daitezkeen igoerak kontuan hartu gabe; izan ere, igoera horiek linealak eta hasierako prezioekiko proportzionalak izango dira, eta, beraz, ez dute eraginik izango konparazioan. Lehenik eta behin, horniduraren edo zerbitzuaren onuradunei aplikatutako tarifa eta tasek eragindako diru-sarrerak jasoko dira.

2.5.1. HORNIDUREN ETA SANEAMENDUAREN GAINEKO TASAK

Kontzeptu bakoitzarengatik urtean jasotzen dena hartzen da kontuan kasu guztietan.

2.5.1.1. UR-HORNIDURA

HAPO-ren ordenazioak 30 etxebizitza berri aurreikusten ditu. Horrek urtean 5.800,6 m³-ko kontsumoa eragiten du.

Etxebizitzako urteko kontsumoa 193,35 m³.

Alkizako ordenantza fiskalean urteko oinarritzko kuota 17,60 € lehen 40 m³-ko. Hortik aurrera 1,38 € / m³ urtean.

$$DS = (17,6 \text{ €} + (193,35 \text{ m}^3 \times 1,38 \text{ €} / \text{m}^3)) \times 30 \text{ etxeb.} = 6,876.69 \text{ €}$$

Udalaren urteko sarrera 6,876.69 €

2.5.1.2. SANEAMENDUA

laz saneamenduagatik udalak 5.720 €-ko diru sarrera eduki zuen. 32,13 € etxebizitzako.

HAPO honek aurreikusten dituen 30 etxebizitzaren eragingo luketen diru sarrera 964 € izango lirateke.

2.5.2. ZERBITZUEN GAINEKO TASAK

2.5.2.1. ZABOR-BILKETA

Zabor bilketagatik Udalak jaso duen dirua 2023 urtean 29.422 € izan dira.

Alkizako biztanleak 364 dira, Udalak biztanleko 80,83 € bildu ditu.

HAPO honek aurreikusten dituen ordenazioek sortuko dituen etxebizitza berriak 30 dira, eta beraz biztanleen hazkuntza 86 bizilagunekoa litzateke. Horiengatik 6.951,38 € bilduko litzuzke.

2.5.3. BESTE UDAL-TASA ETA -ZERGA BATZUK

2.5.3.1. EIOZ

Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergak Alkizan dituen aplikazio ehunekoak hauek dira:

Babes ofizialekoak ez diren etxebizitzetarako eraikinen egikaritze materialaren aurrekontuaren %5.
Babes ofizialeko etxebizitzetarako eraikinen Egikaritze Materialaren Aurrekontuaren %2,5.

Dokumentu honen Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketati hartzen ditugu HAPO honek aurreikusten dituen eraikinen EMA:

1. Eremuko etxebizitza libreak eraikitzeke EMA:	228.115 €
4. Eremuko etxebizitza libreak eraikitzeke EMA:	290.378 €
6. Sektoreko etxebizitza libreak eraikitzeke EMA:	1.121.010 €

Etxebizitza libre guztiak eraikitzeke EMA: 1.639.503 €

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

6. Sektoteko etxebizitza tasatuak eraikitzeke EMA: 1.639.808 €

Etxebizitza libretatik kobratutako EIOZ: $1.639.503 \text{ €} \times 0,05 = 81.975,15 \text{ €}$

Etxebizitza tasatuetatik kobratutako EIOZ. $1.639.808 \text{ €} \times 0,025 = 40.995,2 \text{ €}$

Etxe bizitza berriak eraikitzeagatik hartzen den EIOZ guztia: 122.970,35 €

Lurzoruari buruzko Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren III. eranskinean ezartzen da etxebizitza-eraikinen bizitza baliagarriaren legezko epea 100 urtekoa dela. Horrek esan nahiko luke ICIOren diru-sarrerak urte-kopuru horrekin zatitu behar direla, diru-sarrera horrek urbanizazioaren mantentzeari egiten dion urteko ekarpena zehazteko. Urtean 1.229,7 € izango lirateke.

2.5.3.2. OHZ

Bildu beharreko Ogasun Higiezinaren Zerga kalkulatzeko, bizitegi-eraikinen eta bere lurren katastro-balioa kalkulatu behar da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren katastro-txostenek ezarritakoaren arabera.

806 katastro-eremurako eta etxebizitza-erabilerarako Alkizako oinarritzko datuak hauek dira: eraikuntza-kostua (EK = 650 € / m²) eta lurzuaren eragina (BE = 241,86 € / m² eraikia).

Eraikinen azalera homogeneizatua eraikin irekiko etxebizitzentzat hau da:

AH = 29 + (0,68 x AE), gehieneko AH = 1,5 x AE izanik.
AH = 29 + (0,68 x 2.340) = 1.620,2 < 1,5 x 2.340 = 3.510 m²

Eraikinen azalera homogeneizatua eraikin irekiko trastelekuentzat hau da:

AH = AE x { 7 / (AE + 5) + 0,4 }
AH = 105,3 x { 7 / (105,3 + 5) + 0,4 } = 105,76 m²

Eraikinen azalera homogeneizatua garapen baxuko etxebizitzentzat hau da:

AH = 28 + (0,66 x AE), gehieneko AH 1,5 x AE izanik.
AH = 28 + (0,66 x 1.348,34) = 917,90 m² < 1,5 x 1.348,34 = 2.022,51 m²

Eraikinen azalera homogeneizatua eraikin irekiko lokalentzat hau da:

AH = 26 + (0,65 x AE), gehieneko AH 1,5 x AE izanik
AH = 26 + (0,65 x 128,7) = 109,65 m² < 1,5 x 128,7 = 193,05 m²

Eraikinen azalera homogeneizatu osoa: $3.510 \text{ m}^2 + 105,76 \text{ m}^2 + 2.022,51 \text{ m}^2 + 193,05 \text{ m}^2 = 5.831,32 \text{ m}^2$.

Eraikin berriak direnez, antzinasunagatik balio-galerarik gabe, eraikinen balioaren formula honako hau da:

A) Etxebizitzak, trastelekuak, bulegoak edo beste edozein helburu duen lokala, kaleko irteera zuzenik gabe, etxegune batean.

$B = \{ BEE \times KL + (1,38 \times EK + 0,38 \times BEE \times KL) \} \times AH$
 $B = \{ 241,86 \text{ €/m}^2 \times 1 + (1,38 \times 650 \text{ €/m}^2 + 0,38 \times 241,86 \text{ €/m}^2 \times 1) \} \times 5.638,27 \text{ m}^2 = 6.939.413,57 \text{ €}$.

AH lokalen azalerarik gabe jarri da.

B) Behe solairu, erdisoto eta sotoko lokalak, kaleko irteera zuzenarekin, etxegune batean, salbu etxebizitzak eta garaiek.

$B = (BEM \times KL + 1,38 \times EK + 0,38 \times BEM \times KL) \times AH$

$B = (0,00 \text{ €/m}^2 \times 1 + 1,38 \times 650 \text{ €/m}^2 + 0,38 \times 0,00 \text{ €/m}^2 \times 1) \times 193,05 \text{ m}^2 = 173.165,85 \text{ €}$

C) Aparkamenduko eta garaie itxiko plazak.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2024-KO OTSAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

$$B = MP \times KA \times KG \quad (KA = 1 + (AE - 17) / 26)$$

Aparkaleku berrien azalera 1.945,82 m² da. 52 aparkaleku dira, beraz AE = 37,42 m².

$$B = 8.000 \text{ €} \times (1 + (AE - 17) / 26) \times 1 = 8.000 \text{ €} \times (1 + (37,42 \text{ m}^2 - 17) / 26) \times 1 = 14.283 \text{ €}$$

52 aparkaleku berri direnez horien balio osoa 742.720 € da.

Sektoreko ondasun higiezinaren katastro-balioa, guztira: 7.855.299,42 €

12/1989 Foru Arauaren 14.3 artikuluarri jarraituz, Udalak bere ordenantza fiskal erregulatzailan ezartzen du hiri-ondasunen karga % 0,2-koa dela. Karga hori urtero ezartzen da.

Urtero HAPOk aurreikusitako ordenazio berrietan bildutako OHZ, guztira, 15.710,6 € izango litzateke.

2.5.3.3. TRAKZIO MEKANIKOKO IBILGAILUEN GAINEKO ZERGA

52 aparkaleku berri aurreikusten dira HAPO-k ordenatzen dituen eraikin berrietan.

Ordenantza fiskalean turismo bakoitzaren urteko batez besteko zerga 134 € da. Hobariak daude hibridoentzat (%50) eta elektrikoentzat (%95).

Euskadiko Mugikortasun Elektroaren estrategiak 2030 urterako turismoen %16 elektrikoak izatea aurreikusten du. Horren gain egungo matrikulazioen proportzioak mantenuko balira, ibilgailu hibridoak %34 lirateke. Ehuneko horiek erabiliko ditugu ibilgailuen zergaren bidez udalak jasoko lukeen dirua kalkulatzeko.

$$DS = 134 \text{ €} \times 52 \times ((0,5 \times 1) + (0,34 \times 0,5) + (0,16 \times 0,05)) = 4.724,30 \text{ €}$$

Ibilgailu horietatik urtean 4.724,30 € bilduko lirateke.

2.5.4. HAPO-K AURREIKUSTEN DITUEN ORDENAZIO BERRIETATIK ERATORRIKO UDALAREN URTEKO DIRU-SARRERAK

Horniduren gaineko tasak: 7.840,73 €

Zerbitzuen gaineko tasak: 6.951,38 €

Beste udal-tasa eta -zerga batzuk: 21.664,00 €

GUZTIRA: 36.456,07 €

2.6. BALANTZE EKONOMIKOA

2.4. kapituluan, HAPO-ren garapenetik eratorritako Udalaren urteko gastua 20.759 €-koa dela ikusi da.

2.6. kapituluan, HAPO-ren garapenetik eratorritako Udalaren urteko diru-sarrera 36.456,07 €-koa dela ikusi da.

Udalak 15.697,07 €-ko urteko balantze positiboa lortuko litzuke HAPO-ren garapenaren ondorioz.

Jarduera jasangarria da ikuspuntu ekonomikotik, eta ez du eragin kaltegarririk udalen diru-kutxa publikoen gain.

Alkizan 2024ko apirilean

Migel Anjel Irazabalbeitia, Pedro Izaskun, Amagoia Azurmendi, Cristina Burgos, Borja Izaskun, arkitektoak

Teodoro Cacho, abolkatua