

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
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
1.2.1. 1.1 ZUZKIDURA-JARDUKETA	3
1.2.2. 1.2 ZUZKIDURA-JARDUKETA	6
1.3. 4. EREMUA	9
1.4. 6. SEKTOREA	12
2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA.....	16
2.1. SARRERA	16
2.2. ZERBITZUAK EMATEKO ETA MANTENTZEKO BETEBEHARRAK	16
2.2.1. HORNIDURAK	16
2.2.2. ZERBITZUAK	16
2.2.3. MANTENTZE LANAK.....	16
2.3. HORNIDUREN, ZERBITZUEN ETA MANTENTZE-LANEN DESKRIBAPENA	16
2.3.1. HORNIDURAK ETA SANEAMENDUA	16
2.3.2. ZERBITZUAK	17
2.3.3. MANTENTZE-LANAK	18
2.4. HORNIDURAK, ZERBITZUAK ETA MANTENTZE-LANAK GAUZATZEAREN KOSTUA	19
2.4.1. HORNIDURAK ETA SANEAMENDUA	19
2.4.2. ZERBITZUAK	20
2.4.3. MANTENTZE-LANAK	20
2.4.4. HAPO HONEK AURREIKUSITAKO ORDENAZIO GUZTIEI UDALAK EMANDAKO PRESTAZIOEN URTEKO GASTU OSOA	21
2.5. HORNIDURAK, ZERBITZUAK ETA MANTENTZE-LANAK GAUZATZEKO UDALAREN AHALMEN EKONOMIKOA	22
2.5.1. HORNIDUREN ETA SANEAMENDUAREN GAINEKO TASAK	22
2.5.2. ZERBITZUEN GAINEKO TASAK	22
2.5.3. BESTE UDAL-TASA ETA -ZERGA BATZUK	22
2.5.4. HAPO-K AURREIKUSTEN DITUEN ORDENAZIO BERRIETATIK ERATORRIKO UDALAREN URTEKO DIRU-SARRERAK	24
2.6. BALANTZE EKONOMIKOA	24

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 dituztenen 1.1 eta 1.2 Zuzkidura-Jarduketena da.

1.2.1. 1.1 ZUZKIDURA-JARDUKETA

Barruti honetan garapen baxuko eraikin bat aurreikusten da, bi etxebizitza libre hartzen dituenak.

Ordenazioak, 2/2006 legeak eskatutako aparkalekueetatik, 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 baten azalera 12,5 m² direla hartzen, aparkalekuentzako beharrezko azalera 19,25 m² dira.

Guztira lagapenen azalera 157,93 m² dira, dekretuaren 7. eta 5. Artikuluak jarraituz, Udalari eman beharreko diruarekin konpentsatuko direnak. Azalera horien balorea dagokigun barrutiko lurzoru urbanizatuarena da.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
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.

Emaitza 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			983
IMAILEGUEN INTERESAK			14,553
ZERGAK ETA TASAK			11,406
BESTE GASTUEN KOSTU OSOA			57,194
SUBTOTALA			373,316
URBANIZAZIOA			
LUR MUGIMENDURIK GABEKO ZONA BERDEEN AZALERA			0
MODULUA	50	KOSTUA	0
LUR MUGIMENDUA BEHAR DUTEN ZONA BERDEEN AZALERA			151
MODULUA	70	KOSTUA	10,539
AZPIEGITURARIK GABEKO BIDEAK			0
MODULUA	100	KOSTUA	0
BIDE OSOAK			133
MODULUA	200	KOSTUA	26,522
URBANIZAZIOKO AZALERA OSOA			283
URBANIZAZIOKO GAUZATZE MATERIALEKO KOSTU OSOA			37,061
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			7,041
URBANIZAZIOAREN KONTRATAKO KOSTU OSOA			44,102
ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK			0

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

ORDAINSARIAK (ARKITEKTO ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)		3,613
URBANIZAZIOA GUZTIRA		47,715
KOSTU OSOA		421,031
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIOA		
ETXEBIZITZA LIBREEN SALNEURRIA	2,700	235,634
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		471,269
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

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	-
TRASTETEGI GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	0
SALMENTA BALIO OSOA	491,269
LURZORUAREN BALIOA	
TLR=ARRIKURIK GABEKO TASA	0.02947
PR=ARRISKU-PRIMA	0.08
V_{so} = URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN BALIOA	40,330
V_s = LURZORU URBANIZATU EZ ERAIKIAREN BALIOA	93,269
ERAIKIGARRITASUNAREN ZESIOKO %15-EKO DIRU-BALIOA	13,990
PROMOZIOAREN ETEKIN GARBIA	15,917

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

Urbanizatu gabeko zoruaren balioa 40.330 € da.

Batez besteko lurzoruaren balioa: $40.330 \text{ €} / (250,42 + 157,93) \text{ m}^2 = 98,76 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa: $98,76 \text{ €/m}^2 \times 157,93 \text{ m}^2 = 15.597,69 \text{ €}$

Urbanizazioaren batez besteko balioa: $47.715 \text{ €} / (250,42 + 157,93) \text{ m}^2 = 116,86 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizazio gastuen zenbatekoa: $116,86 \text{ €/m}^2 \times 157,93 \text{ m}^2 = 18.453,85 \text{ €}$

Udalari Lagapenen ordainean eman behar zaiona: $15.597,69 \text{ €} + 18.453,85 \text{ €} = 34.051,54 \text{ €}$

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.

1.2.2. 1.2 ZUZKIDURA-JARDUKETA

Barruti honetan alde zaharreko eraikin bat aurreikusten da, etxebizitza libre bakarrarekin.

Ordenazioak, 2/2006 legeak eskatutako aparkalekueetatik, 2 planteatzen ditu eraikineko erdisotoan.

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 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: 22,40 m².
 Espazio libreen tokiko sistema: 70,95 m².

Guztira lagapenen azalera 93,35 m² dira, dekretuaren 7. eta 5. Artikuluak jarraituz, Udalari eman beharreko diruarekin konpentsatuko direnak. Azalera horien balorea dagokigun barrutiko lurzoru urbanizatuarena da.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
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.

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

ERAIKITZEA			
	M ²	€/M ²	€
GAUZATZE MATERIALA.APARKALEKU LIBREAK	42	350	14,700
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	203	990	200,970
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA TASATUAK	0	750	0
GAUZATZE MATERIALA GUZTIRA			215,670
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			40,977
KONTRATA OSOA			256,647
ORDAINSARIAK (ARKITEKTOA ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)			30,841
ELKARGO PROFESIONALAK			3,084
OBRAKO ZIURTASUNA ETA OSASUNA			5,392
KALITATE KONTROLA			2,157
ZIURTASUN ETA OSASUNA ETA KALITATE KONTROLEKO PROIEKTUAK			755
ERAIKITZE KOSTU OSOA			298,875
BESTE GASTU BATZUK			
AHOLKULARITZA ETA KUDEAKETA			28,483
NOTARITZA			496
ASEGURUAK			257
TRANSFORMADORE ELEKTRIKOA			0
TASAZIOA			949
IMAILEGUEN INTERESAK			15,061
ZERGAK ETA TASAK			10,784
BESTE GASTUEN KOSTU OSOA			56,030
SUBTOTALA			354,906
URBANIZAZIOA			
LUR MUGIMENDURIK GABEKO ZONA BERDEEN AZALERA			0
MODULUA	50	KOSTUA	0
LUR MUGIMENDUA BEHAR DUTEN ZONA BERDEEN AZALERA			526
MODULUA	70	KOSTUA	36,807
AZPIEGITURARIK GABEKO BIDEAK			196
MODULUA	100	KOSTUA	19,623
BIDE OSOAK			0
MODULUA	200	KOSTUA	0
URBANIZAZIOKO AZALERA OSOA			722
URBANIZAZIOKO GAUZATZE MATERIALEKO KOSTU OSOA			56,430
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			10,722
URBANIZAZIOAREN KONTRATAKO KOSTU OSOA			67,152
ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK			5,000

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

ORDAINSARIAK (ARKITEKTO ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)		5,502
URBANIZAZIOA GUZTIRA		77,654
KOSTU OSOA		432,560
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIOA		
ETXEBIZITZA LIBREEN SALNEURRIA	2,800	454,720
ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA		1
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA LIBREEN KOPURUA		1
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		454,720
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

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	-
TRASTETEGI GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	0
SALMENTA BALIO OSOA	474,720
LURZORUAREN BALIOA	
TLR=ARRIKURIK GABEKO TASA	0.02947
PR=ARRISKU-PRIMA	0.08
V_{so} = URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN BALIOA	10,570
V_s = LURZORU URBANIZATU EZ ERAIKIAREN BALIOA	96,725
ERAIKIGARRITASUNAREN ZESIOKO %15-EKO DIRU-BALIOA	14,509
PROMOZIOAREN ETEKIN GARBIA	17,082

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

Urbanizatu gabeko zoruaren balioa 10.570 € da.

Batez besteko lurzoruaren balioa: $10.570 \text{ €} / (498,27 + 93,35) \text{ m}^2 = 17,87 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa: $17,87 \text{ €/m}^2 \times 93,35 \text{ m}^2 = 1.667,81 \text{ €}$

Urbanizazioaren batez besteko balioa: $77.654 \text{ €} / (498,27 + 93,35) \text{ m}^2 = 131,26 \text{ €/m}^2$.

Lagapenen azaleren urbanizazio gastuen zenbatekoa: $131,26 \text{ €/m}^2 \times 93,35 \text{ m}^2 = 12.252,80 \text{ €}$

Udalari Lagapenen ordainean eman behar zaiona: $1.667,81 \text{ €} + 12.252,80 \text{ €} = 13.920,61 \text{ €}$

Esan den eran, taulan lagapenen urbanizazio-kostua, urbanizatzeko kostu orokorren kalkuluan 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, etxeari sarrera ematen dion bidearen bi aldeetara etxeari bi hegaletan hartzen direnak.

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

Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren %15-a lurzati eman ezinenez, lurzati eraikigarri bakarraitako 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.

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

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 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.

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 TEKNIKOA)			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

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

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
ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK		0
ORDAINSARIAK (ARKITEKTO ETA ARKITEKTO TEKNIKOAK)		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

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

TRASTETEGI TASATU BAKOITZAREN AZALERA ($\leq 13,5\text{m}^2$)	13.50
TRASTETEGI TASATU BAKOITZEKO SALMENTA PREZIOA	7,799.27
TRATETEGI TASATUEN KOPURUA	-
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 azalera horren baitan dagoelarik.

1.4. **6. SEKTOREA**

Sektorean 26 etxebizitza tasatu-munizipalak aurreikusten dira, 20 etxebizitza 4 eraikin irekitan eta 6 etxebizitza familia bakarreko etxe itsatsitan, sotoan aparkaleku komuna edukiko dutenak.

Etxebizitzaren eraikinekin 2/2006 legeak eskatutako aparkalekuak dituzte sestra azpiko solairuan, a2.6.1 lursaileko eraikinetan izan ezik, zeinak aparkaleku 1, 4 trastetegi eta erabilera tertziarioko ekipamendu pribatuko lokal bat edukiko ditu.

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

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren %15 urbanizatutako lurzatian eman dela kontsideratu da. Etxebizitza tasatuko lurzatia 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 higiezin salmentatik ala udalaren konpentsaziotik datorkien berezi gabe.

Tasatuen baloraziorako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren 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. Erreferentzia prezio hori eguneratu da, aipatutako aginduak eskatzen duen eran, hau da, Eustatek argitaratzen duen Euskadiko Kontsumoko Prezioen Indizea aplikatuta, urte arteko hazkuntza, urtariletan hartuta.. 2023ko urtariletik 2025eko urtarrilararte hazkuntza hori %7,1 izan da.

Kalkulu honetrako, etxebizitza tasatu municipalak direnez erabili dugun modulua, erreferentzia prezio eguneratua bider 1,06 izan da, Hau da 2.063,30 euro/m² x 1,071 x 1,06 = 2.342,38 euro/m².

Eranskinen m² erabilgarriaren gehieneko prezioa kalkulatzeko, modulua bider 0,28.

Aginduaren 3. Artikulutik araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen gehieneko zehaztutako prozedura jarraitu dugu. 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. Oinarritzko prezioa bider 0,80.

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

Dentsitate baxuko eraikinen kasuan, horrez gain, horrela lortutako gehieneko prezioak % 10 igo daitezke. Agindu honen ondorioetarako, dentsitate txikiko etxebizitzat 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.

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

Zoruaren metro karratuaren prezioa kalkulatzeko eremuaren azalerari herribideen azalera kendu zaio, horiek publikoak direnez ez dutelako eraikigarritasunik. Hartu dena sektorearen barruan dauden zoru pribatuen azalera izan da: 8.930 m².

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

ERAIKITZEA			
	M ²	€/M ²	€
GAUZATZE MATERIALA.APARKALEKU LIBREAK	0	350	0
GAUZATZE MATERIALA. APARKALEKU TASATUAK	1924.5	308	592,746
GAUZATZE MATERIALA. LOKALAK	128.7	310	39,897
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI LIBREAK	0	400	0
GAUZATZE MATERIALA. TRASTETEGI TASATUAK	105.3	310	32,643

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA LIBREAK	0	990	0
GAUZATZE MATERIALA. ETXEBIZITZA TASATUAK	3204	760	2,435,040
GAUZATZE MATERIALA GUZTIRA			3,100,326
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			589,062
KONTRATA OSOA			3,689,388
ORDAINSARIAK (ARKITEKTOA ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)			282,130
ELKARGO PROFESIONALAK			28,213
OBRAKO ZIURTASUNA ETA OSASUNA			77,508
KALITATE KONTROLA			31,003
ZIURTASUN ETA OSASUNA ETA KALITATE KONTROLEKO PROIEKTUAK			10,851
ERAIKITZE KOSTU OSOA			4,119,093
BESTE GASTU BATZUK			
AHOLKULARITZA ETA KUDEAKETA			421,933
NOTARITZA			2,110
ASEGURUAK			3,689
IBERDROLA			12,000
TASAZIOA			7,032
IMAILEGUEN INTERESAK			214,969
ZERGAK ETA TASAK			155,016
BESTE GASTUEN KOSTU OSOA			816,750
SUBTOTALA			4,935,843
URBANIZAZIOA			
LUR MUGIMENDURIK GABEKO ZONA BERDEEN AZALERA			0
MODULUA	50	KOSTUA	0
LUR MUGIMENDUA BEHAR DUTEN ZONA BERDEEN AZALERA			4,578
MODULUA	70	KOSTUA	320,460
AZPIEGITURARIK GABEKO BIDEAK			354
MODULUA	100	KOSTUA	35,400
BIDE OSOAK			2,905
MODULUA	220	KOSTUA	639,100
URBANIZAZIOKO AZALERA OSOA			7,837
URBANIZAZIOKO GAUZATZE MATERIALEKO KOSTU OSOA			994,960
INDUSTRIA ETEKINA ETA GASTU OROKORRAK (%19)			189,042
URBANIZAZIOAREN KONTRATAKO KOSTU OSOA			1,184,002
ERAISPENAK ETA KALTE-ORDAINAK			0
ORDAINSARIAK (ARKITEKTO ETA ARKITEKTO TEKNIKOA)			71,140
URBANIZAZIOA GUZTIRA			1,255,142
KOSTU OSOA			6,190,985
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIOA			
ETXEBIZITZA TASATUKO SALNEURRIA			214,068
DENTSITATE BAXUAK ERAGINDAKO SALNEURRI HAZKUNTZA (%10)			235,474
ETXEBIZITZA TASATUEN AZALERA ERABILGARRI OSOA			2242.8
ETXEBIZITZA TASATUEN BATEZBESTEKO AZALERA			86.26
ETXEBIZITZA TASATUEN ERREFERENTZIA PREZIOA			2320.28

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA	26
SALDU DAITEZKEEN ETXEBIZITZA TASATUEN KOPURUA	26
ETXEBIZITZEN SALMENTAREN BALIO OSOA	6,122,334
APARKALEKUEN SALMENTAREN BALIOA	
APARKALEKU TASATUEN AZALERA OSOA	1,636
SALDU DAITEZKEEN APARKALEKU TASATUEN AZALERA OSOA	1,333
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA MODULUA	650
APARKALEKU TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	866,023
APARKALEKU GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	866,023
LOKALEN SALMENTA BALIOA	
LOKALEN SALMENTA MODULUA	650
LOKALEN AZALERA ERABILGARRI OSOA	109
SALDU DAITEZKEEN LOKALEN AZALERA ERABILGARRIA	0
LOKALEN SALMENTA BALIO OSOA	0
TRASTETEGIEN SALMENTA BALIOA	
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA MODULUA	650
TRASTETEGI TASATU BAKOITZAREN AZALERA ($\leq 13,5m^2$)	13.50
TRASTETEGI TASATU BAKOITZEKO SALMENTA PREZIOA	8,770.67
TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA	5
SALDU DAITEZKEEN TRASTETEGI TASATUEN KOPURUA	5
TRASTETEGI TASATUEN SALMENTA BALIO OSOA	43,853
TRASTETEGI GUZTIEN SALMENTA BALIO OSOA	43,853
SALMENTA BALIO OSOA	7,032,210
LURZORUAREN BALIOA	
TLR=ARRIKURIK GABEKO TASA	0.02947
PR=ARRISKU-PRIMA	0.08
V_{so} = URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN BALIOA	348,539
V_s = LURZORU URBANIZATU EZ ERAIKIAREN BALIOA	1,741,082
ERAIKIGARRITASUNAREN ZESIOKO %15-EKO DIRU-BALIOA	261,162
PROMOZIOAREN ETEKIN GARBIA	231,524

Urbanizatu gabeko zoruaren batez-bestekoa 39,03 €/m² da.

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-erlaketako 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-obrak 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
BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
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 31 etxebizitza berri aurreikusten ditu. Horrek urtean 5.993,85 m³ gehiagoko eskaera eragingo du. Eguneko eskaera berria 16,42 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 ezabatuz, 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 kolektorera.

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.. 31 etxebizitza berri aurreikusten ditu HAPOk herriguneko, 89 biztanle berri lirateke. HAPO-ren aurreikuspenak gauzatu ondoren herriguneko 281 biztanle leudeke, araztegiaren zerbitzu-ahalmenaren 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:	11.537,07 Kg.
Beira:	3.344,62 Kg.
Biohondakina:	2.322,01 Kg.
Ontzi arinak:	3.220,02 Kg.
Papera:	2.656,65 Kg.
Arropa:	509,97 Kg.
Landare-olioa	57,85 Kg.

Guztira: 25.970,21 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 ZAINZEA

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 ordezteak, 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 ordezteak, 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 5.993,85 m³ izango da, eta horren kostua 2.397 €.

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 31 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.

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 31 etxebizitza dira, beraz horiei dagokien kostua urtean 4.973 € 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 6.747 m² gehitzen ditu. Hauen gastu proportzionala urtean 4.588 €-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 2.679 m² dira; beraz, proportzionalki, horien mantentze-lanen kostua urtean 2.258 € igoko litzateke.

2.4.2.4. URTEKO ZERBITZUEN KOSTU OSOA

HAPO honek ordenatzen duen hazkuntzak zerbitzuen urteko kostuak 11.846 € 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
BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
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 2.965 m² dira; beraz, 59.296 €-ko balioa dute guztira. Kostu horren amortizazioa urtean 1.482 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 eratorzen 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 5.691 eurokoa izango litzateke.

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

Hornidurak:	2.863 €
Zerbitzuak:	11.846 €
Mantentzea:	5.691 €

GUZTIRA: 20.400 €

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 31 etxebizitza berri aurreikusten ditu. Horrek urtean 5.993,85m³-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.

$$DS = (17,6 \text{ €} + (193,35 \text{ m}^3 \times 1,38 \text{ €} / \text{m}^3)) \times 31 \text{ etxeb.} = 7.105,91 \text{ €}$$

Udalaren urteko sarrera 7.105,91 €

2.5.1.2. SANEAMENDUA

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

HAPO honek aurreikusten dituen 31 etxebizitzaren eragingo luketen diru sarrera 996 € 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 31 dira, eta beraz biztanleen hazkuntza 89 bizilagunekoa litzateke. Horiengatik 7.193,87 € 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 eraikitze EMA: 228.115 €

4. Eremuko etxebizitza libreak eraikitze EMA: 290.378 €

Etxebizitza libre guztiak eraikitze EMA: 794.163 €

6. Sektoteko etxebizitza tasatuak eraikitze EMA: 3,132,990 €

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Etxebizitza libretatik kobratutako EIOZ: $794.163 \text{ €} \times 0,05 = 39.708,15 \text{ €}$

Etxebizitza tasatuetatik kobratutako EIOZ. $3.132.990 \text{ €} \times 0,025 = 78.324,75 \text{ €}$

Etxe bizitza berriak eraikitzeagatik hartzen den EIOZ guztia: 118.032,90 €

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 EIOZren diru-sarrerak urte-kopuru horrekin zatitu behar direla, diru-sarrera horrek urbanizazioaren mantentzeari egiten dion urteko ekarpena zehazteko. Urtean 1.180,33 € 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 lurzorua eragina (BE = 241,86 € / m² eraikia).

Eraikinen azalera homogeneizatua eraikin irekiko etxebizitzentzat hau da:

$$AH = 29 + (0,68 \times AE), \text{ gehieneko } AH = 1,5 \times AE \text{ izanik.}$$
$$AH = 29 + (0,68 \times 2.340) = 1.620,2 < 1,5 \times 2.340 = 3.510 \text{ m}^2$$

Eraikinen azalera homogeneizatua eraikin irekiko trastelekuentzat hau da:

$$AH = AE \times \{ 7 / (AE + 5) + 0,4 \}$$
$$AH = 105,3 \times \{ 7 / (105,3 + 5) + 0,4 \} = 105,76 \text{ m}^2$$

Eraikinen azalera homogeneizatua garapen baxuko etxebizitzentzat hau da:

$$AH = 28 + (0,66 \times AE), \text{ gehieneko } AH = 1,5 \times AE \text{ izanik.}$$
$$AH = 28 + (0,66 \times 1.551) = 1.023,66 \text{ m}^2 < 1,5 \times 1.551 = 1.535,49 \text{ m}^2$$

Eraikinen azalera homogeneizatua eraikin irekiko lokalentzat hau da:

$$AH = 26 + (0,65 \times AE), \text{ gehieneko } AH = 1,5 \times AE \text{ izanik}$$
$$AH = 26 + (0,65 \times 128,7) = 109,65 \text{ m}^2 < 1,5 \times 128,7 = 193,05 \text{ m}^2$$

Eraikinen azalera homogeneizatu osoa: $1.620,2 \text{ m}^2 + 105,76 \text{ m}^2 + 1.023,66 \text{ m}^2 + 109,65 \text{ m}^2 = 2.859,27 \text{ m}^2$.

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.

$$B = \{ BEE \times KL + (1,38 \times EK + 0,38 \times BEE \times KL) \} \times AH$$
$$B = \{ 241,86 \text{ €/m}^2 \times 1 + (1,38 \times 650 \text{ €/m}^2 + 0,38 \times 241,86 \text{ €/m}^2 \times 1) \} \times 2.749,62 \text{ m}^2 = 3.384.141 \text{ €}.$$

AH lokalen azalerarik gabe jarri da.

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

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

$$B = (0,00 \text{ €/m}^2 \times 1 + 1,38 \times 650 \text{ €/m}^2 + 0,38 \times 0,00 \text{ €/m}^2 \times 1) \times 109,65 \text{ m}^2 = 98.356,05 \text{ €}$$

C) Aparkamenduko eta garaje itxiko plazak.

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

ALKIZAKO HIRI-ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
BEHIN-BEINEKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA. 2025-EKO IRAILA
D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Aparkaleku berrien azalera 1.945,82 m² da. 56 aparkaleku dira, beraz AE = 37,42 m².

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

56 aparkaleku berri direnez horien balio osoa 799.848 € da.

Sektoreko ondasun higiezinaren katastro-balioa, guztira: 4.282.345 €

12/1989 Foru Arauaren 14.3 artikuluari 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, 8.565 € izango litzateke.

2.5.3.3. TRAKZIO MEKANIKOKO IBILGAILUEN GAINEKO ZERGA

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

Ordenantza fiskalean turimo 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.

$$DS = 134 \text{ €} \times 56 \times ((0,5 \times 1) + (0,34 \times 0,5) + (0,16 \times 0,05)) = 5.087,71 \text{ €}$$

Ibilgailu horietatik urtean 5.087,71 € bilduko lirateke.

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

Horniduren gaineko tasak:	996,00 €
Zerbitzuen gaineko tasak:	7.193,87 €
Beste udal-tasa eta -zerga batzuk:	14.832,43 €

GUZTIRA: 23.022,30 €

2.6. BALANTZE EKONOMIKOA

2.4. kapituluan, HAPO-ren garapenetik eratorritako Udalaren urteko gastua 20.400,00 €-koa dela ikusi da.

2.6. kapituluan, HAPO-ren garapenetik eratorritako Udalaren urteko diru-sarrera 23.022,30 €-koa dela ikusi da.

Udalak 2.622,3 €-ko urteko balantze positiboa lortuko litzuke HAPO-ren garapenaren ondorioz.

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

Alkizan 2025ko iraila

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

Teodoro Cacho, abolkatua



ALKIZAKO UDALA

DILIGENTZIA: Egiaztatzeko, Alkizako hiri antolamenduko Plan orokorrari, 2024ko irailaren 3an egindako udalbatzarrak hasierako onespena eman ziola eta 2025eko azaroaren 25ean eginiko udalbatzarrak behin behineko onspena eman ziola.

Alkizan 2026 ko urtarrilaren 20an.

IDAZKARI KONTUHARTZAILE AKZIDENTALA

Sin. Maite Iraola Agirresarobe