



*APATTAERREKA ESKUALDEKO
INDUSTRIALDEAREN “18.1
(TOLOSA)- IBARRAKO LURSAILAK”
AZPIEREMUARI DAGOKION HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA*

5. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-
FINANTZARIOAREN AZTERLANA



TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udaltzakeria eman

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKU5b31f07c-fd47-4c17-8cb9-7b87ea175634



5. DOKUMENTUA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

AURKIBIDEA

1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA	1
2. ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN XEHETASUN-MAILA.....	1
3. AZTERLANAREN EDUKI FORMALA.....	2
4. URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA	2
4.1. URBANIZAZIO-OBREN KOSTUA	3
4.2. BESTE URBANIZAZIO-KARGA BATZUK	5
4.2.1. Ibarbidea prestatzea eta alde zurreko betelanak (laguntza teknikoa, lizentziak, eta abar barne direla).....	5
4.2.2. 2018ko ekainera arteko hirigintzako tramitazio-kostuak.....	5
4.2.3. Laguntza teknikoa (hirigintza-plangintzako dokumentuak, proiektuak eta azterlanak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuen tramitazioa, eta abar).5	
4.2.4. Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar	5
4.2.5. Afekzioek eragindako kalte-ordainak.....	5
4.3. URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA.....	5
5. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA.....	6



5. DOKUMENTUA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69. artikuluan hiri-antolamenduko plan berezien edukia arautzen da, eta plan berezi horietako dokumentuetako bat "bideragarritasun ekonomikoaren azterlana" izango dela ezartzen da.

Indarrean dagoen Plangintza Erregelamenduaren 77. artikuluan ere ezartzen da plan berezietako zehaztapenetan eta dokumentuetan, plan partzialetan bezala, zerbitzuen ezarpenaren eta urbanizazio-obrak egikaritzaren ebaluazio ekonomikoa jasoko dela.

Hori horrela, Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau osatzen duen dokumentuetako bat Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterlan hau da, eta helburua du, alde batetik, plangintza xehatuan aurreikusitako hirigintza-garapena egikaritzeko urbanizazio-kostuen gutxi gorabeherako kuantifikazio ekonomikoa egitea eta, bestetik, adierazitako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioa aztertzea.

Laburbilduta, "18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" Azpierrearen garapena zein baldintza ekonomikotan planteatzen den aztertuko da, bertan egiten diren urbanizazio- eta eraikuntza-aurreikuspenak sustatzea eta egikaritzea ikuspegi ekonomikotik bideragarriak diren zehazteko.

2. ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN XEHETASUN-MAILA

Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterlan honek, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren baitan, analisi global baten emaitza diren gutxi gorabeherako datuak eta zifrak eskaintzen ditu. Edonola ere, zehazten jarraitu beharko dira aurrerago egikaritu eta gauzatzeko egin eta tramitatuko diren hirigintza-proiektuen bidez; proiektuok Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Lurzatiketa Proiektua dira.



Urbanizazio-obrak egikaritzeko kontu-sail guztien eta bakoitzaren balorazio zehatza dokumentu espezifikoa bata bestearen atzetik prestatzeko prozesuaren emaitza da. Dokumentu espezifikoa horiek, funtsean, aipatutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa eta Urbanizazio Proiektua dira, eta horietan gero eta xehatuago joango dira zehazten kontu-sail horien kuantifikazioak.

Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterlan honek, Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duen dokumentuetako bat den aldetik, eskaintzen dituen datuak eta zifrak nahikoa hurbiltzen dira errealitate ekonomikora, baina ahalik eta gehien zehaztu beharko dira, lanaren mailaren arabera, hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta kudeatzeko proiektuen kalkuluetan eta kostuetan oinarrituta.

3. AZTERLANAREN EDUKI FORMALA

Azterlan hau eta bertan jasotako urbanizazio-kargen eta -kostuen ebaluazio ekonomikoa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraituz egin dira.

Alde horretatik, urbanizazio-kostuak dokumentu hau egin den datan indarrean zeudenak kontuan hartuta finkatu dira. Horrenbestez, eta agerikoa den moduan, kostu horiek barne hartzen dituzten kontzeptuek (eskulanak, materialek, gastu orokorrek eta gainerako kontzeptu konputagarriek) izaten ditzaketen gorabeheretara egokitu beharko dira.

Horrela, hirigintza- eta eraikuntza-garapenaren ebaluazio ekonomikoaren helburua Hiri Antolamenduko Plan Berezian jasotako hirigintza-proposamenaren bideragarritasuna termino ekonomikoetan azaltzea da.

4. URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA

Epigrafe honetan "18.1 (Tolosa) – Ibarrako lursailak" Azpierenua osorik urbanizatzeko egin behar diren obra guztiei, azpierenutik kanpora geratzen diren azpiegituretako obrei eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikulua arabera, urbanizazio-kargak deitzen direnek barne hartzen dituzten gainerako kontzeptuei dagozkien kostuak zehazten dira.



Azpieremu osoari egotzi ahal zaizkion urbanizazio-kargetan sartzen dira barruko nahiz kanpoko urbanizazio-obrak, beharrezkoak diren proiektu eta dokumentu teknikoak eta hirigintzakoak idazteak eta lantzeak eragindako gastuak, horien tramitazio administratiboetan dagozkion iragarkiak argitaratzeak eragiten dituen gastuak eta proposatutako hirigintza-antolamenduak eraginpean hartutako eskubideak eta ondasunak kentzearen ondorio diren kalte-ordainek eragin ditzaketen kostuak eta gastuak.

4.1. URBANIZAZIO-OBREN KOSTUA

Beharrezko eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta Urbanizazio Proiektuan zehaztu eta definituko dira, bai ikuspegi fisikotik bai ekonomikotik, "18-1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" Azpierzemua behar bezala garatzeko egin behar diren obra eta jarduketa guztiak, azpierzemuari lotutako eta/edo atxikitako kanpoko kargak barne direla.

Urbanizazio-obren kostua honako taula honetan jaso da:

PLAN BEREZIARI JARRAITUZ APATTA ZABALTZEKO URBANIZAZIO-LANAREN AURREKONTUA

URBANIZAZIOA		AURREKONTUA
		4,916,433.35 €
01.01	LUR-MUGIMENDUA	757,156.16 €
01.02	FABRIKA-OBRAK	1,319,926.05 €
01.03	ZOLATZEKO LANAK	696,143.43 €
01.04	EURI-UREN SANEAMENDUA	733,020.40 €
01.04.1	DRAINATZE JASANGARRIA ETA EURI-UREN TRATAMENDUA	82,500.00 €
01.05	HONDAKIN-UREN SANEAMENDUA	284,467.97 €
01.06	UR-BANAKETA	250,552.70 €
01.07	ARGINDARRA	216,861.91 €
01.08	ARGITERIA PUBLIKOA	169,217.41 €
01.09	TELEKOMUNIKAZIOAK	103,698.74 €
01.10	GASA	111,923.10 €
01.11	BIDE-SEINALEAK	22,064.83 €
01.12	INGURUMENA LEHENERATZEA	72,500.00 €
01.13	KALITATE-KONTROLA	48,200.33 €
01.14	HONDAKINEN KUDEAKETA	48,200.33 €



EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTUA GUZTIRA	4,916,433.35 €
% 13 GASTU OROKORRAK	639,136.34 €
% 6 INDUSTRIA-IRABAZIA	294,986.00 €
SEGURTASUNA ETA OSASUNA	92,476.00 €
KONTRATA EGIKARITZEKO AURREKONTUA GUZTIRA (BEZ GABE)	5,943,031.69 €
% 21 BEZ	1,248,036.66 €
INDUSTRIA-EREMUA URBANIZATZEKO AURREKONTUA GUZTIRA	7,191,068.35 €

ELEKTRIFIKAZIOA	567,194.00 €
% 21 BEZ	119,110.74 €
ELEKTRIFIKAZIOAREN AURREKONTUA GUZTIRA	686,304.74 €

OINEZKOEN BIDEEN, BIDEGORRIEN ETA BERDEGUNEEN SAREA	
PASABIDEA	72,500.00 €
OINEZKOEN BIDEAK	60,000.00 €
PIKNIKGUNEA	62,500.00 €
BERDEGUNEAK PARKEA	47,450.00 €
BESTE BERDEGUNE BATZUK	35,000.00 €
KALITATE-KONTROLA	2,774.50 €
HONDAKINEN KUDEAKETA	2,774.50 €

EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTUA GUZTIRA	282,999.00 €
% 13 GASTU OROKORRAK	36,789.87 €
% 6 INDUSTRIA-IRABAZIA	16,979.94 €
SEGURTASUNA ETA OSASUNA	9,000.00 €
KONTRATA EGIKARITZEKO AURREKONTUA GUZTIRA (BEZ GABE)	345,768.81 €
% 21 BEZ	72,611.45 €
BIDE- ETA BERDEGUNE-SAREEN AURREKONTUA GUZTIRA	418,380.26 €

KONTRATA EGIKARITZEKO AURREKONTUA GUZTIRA (BEZ GABE)	6,855,994.50 €
% 21 BEZ	1,439,758.85 €
AURREKONTUA GUZTIRA	8,295,753.35 €

ESKU5b31f07c-fd47-4c17-8cb9-7b87ea175634



4.2. BESTE URBANIZAZIO-KARGA BATZUK

Halaber, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikulua a), e), f) eta g) ataletan xedatutakoari jarraituz, eremua garatzean eta egikaritzean proposatutako garapenak ordaindu beharreko urbanizazio-kargetan sartzen dira, besteak beste, honako kontzeptuak:

4.2.1. Ibarbidea prestatzea eta aldez aurreko betelanak (laguntza teknikoa, lizentziak, eta abar barne direla)

Lan horien kostua izan da: **5,408,948.62 €**

4.2.2. 2018ko ekainera arteko hirigintzako tramitazio-kostuak

Lan horien kostua izan da: **109,942.67 €**

4.2.3. Laguntza teknikoa (hirigintza-plangintzako dokumentuak, proiektuak eta azterlanak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuen tramitazioa, eta abar)

Gutxi gorabeherako aurrekontua guztira (4.1en % \approx 7.5): **514,200.00 €**

4.2.4. Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar

Gutxi gorabeherako aurrekontu osoa (4.1en % \approx 3): **205,679.84 €**

4.2.5. Afekzioek eragindako kalte-ordainak

Egungo eraikinaren gaineko afekzioa (270 + 270 m² oinplanoan eta urbanizazio-obrak), katastroko balioaren arabera: **120,534.18 €**

4.3. URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA

Aurreko epigrafeetan adierazitakoa kontuan hartuta, urbanizazio-kargei dagokien zenbatekoa guztira 13.215.300 eurokoa da, honela banatuta:

- Urbanizazio-obrak **6.855.994 €**

5. dokumentua: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA



• Ibarbidea prestatzea eta aldez aurreko betelanak	5.408.949 €
• 2018ko ekainera arteko hirigintzako tramitazio-kostuak	109.943 €
• Laguntza teknikoa	514.200 €
• Lizentziak eta tasak	205.680 €
• Afekzioek eragindako kalte-ordainak	120.534 €
Urbanizazio-kargak guztira	13.215.300 €

5. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA

Proposatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzeko, urbanizazio-kargak eta aurreikusitako eraikigarritasun haztatuari dagokionez horiek duten eragina ebaluatu behar da.

Aurreko atalean adierazitakoa kontuan izanda, "18.1 (Tolosa) – Ibarra lursailak" Azpierrezuari egotzi ahal zaizkion urbanizazio-kargak 13.215.300 eurokoak dira. Edonola ere, eta lehen adierazi den bezala, gutxi gorabeherako zifra da, eta zehazten joango da proiektua gauzatzen joateko egin beharko diren hirigintza-proiektuen bidez: Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birzatatzea eta/edo Desjabetze Proiektua.

Bestalde, solairu eraikigarria guztira 62.410 m²-koa da, eta ondaregarria 53.048 m² izango dira (guztiaren % 85); izan ere, % 15 (9.362 m²), lagapenaren ondorioz, udalei dagokie; 4.739 m² Tolosako Udalari eta 4.623 m² Ibarra lursailari.

Hori kontuan hartuta, hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez aprobetxamendu ondaregarritako azalera gisa neurtuta (solairu eraikigarriaren (62.410 m²) 0,85) aurreikusitako urbanizazio-kargen eragina da: 250 €/m².

$$\frac{13.215.300 \text{ €}}{62.410 \text{ m}^2(s) * 0,85} = 249.12 \text{ €/m}^2(t)$$

Ondorioz, eta lurzorarentzat aurreikusten den balioari batuko zaizkion urbanizazio-kargen eragina ikusita, hirigintza-garapena egikaritzea eta sustatzea ikuspegi ekonomikotik bideragarria da.

Donostia, 2020ko martxoa

HAPBren egileak

5. dokumentua: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANZARIOAREN AZTERLANA

SALABERRIA INGENIERITZA S.L.



Stua.: Miguel Salaverria
Bideetako ingeniaria

Stua.: María Lasa
Arkitektoa

Stua.: Amaia Salaverria
Bideetako ingeniaria

Stua.: Tomás A. Mingot
Abokatua

5. dokumentua: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

SALABERRIA INGENIERITZA S.L.

7



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU5b31f07c-fd47-4c17-8cb9-7b87ea175634**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2018H1050001-5. Bideragarritasun azterlana/5. Bideragarritasun azterlana ()