



ETXEBARRIA

# ETXEBARRIAKO UDALA

## EKONOMI-FINANTZA BIDERAGARRITASUN AZTERLANA ETA EKONOMI IRAUNKORTASUNARI BURUZKO MEMORIA

2020  
Otsaila



### HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA



## Sustatzailea



ETXEBARRIAKO UDALA

## Erredaktore taldea



1.- Sarrera. ....	1
2.- Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. ....	2
2.1.- Salmenta balioen estimazioa. ....	2
2.1.1.- Higiezinaren merkatuaren prospekzioa. ....	2
2.1.2.- Hartutako balioak. ....	2
2.2.- Urbanizazio eta eraikitze kostuen estimazioa. ....	3
2.2.1.- Eraikitze kostuak. ....	3
2.2.2.- Urbanizazio kostuak. ....	3
2.2.3.- Desjabetzak, kalte-ordainak eta beste kontzeptu batzuk. ....	4
2.3.- Lurzoruen ondare-balioen kalkulua. ....	4
2.4.- Diru-sarrera orokorren estimazioa. ....	5
2.5.- Azken ondorioak. ....	5
3.- Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena. ....	6
3.1.- Ukitutako ogasunen identifikazioa. ....	6
3.2.- Zerbitzu-azpiegitura berrien eta bere finantziazioaren zehaztapena. ....	6
3.3.- Administrazioak izan ditzaken diru-sarreraren aurreikuspena. ....	6
3.3.1.- Tokiko administrazioaren diru-sarrerak. ....	6
3.3.2.- Foru, autonomi eta estatuko administrazioen diru-sarrerak. ....	7
3.4.- Administrazioak izan ditzaken kostuen aurreikuspena. ....	7
3.4.1.- Tokiko administrazioak izan ditzaken kostuak. ....	7
3.4.2.- Foru eta autonomi administrazioa izan ditzaken kostuak. ....	7
3.4.3.- Estatuko administrazioak izan ditzaken kostuak. ....	8
3.5.- Jarduketaren eragina. ....	8
4.- Programazioa. ....	9

## 1.- Sarrera.

Dokumentu honek ondokoei dagozkien edukiak hartzen ditu, bi atal banakatuta antolatua:

Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa: Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikularen arabera, plan orokorrek ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa bat ekarri beharko dute.

Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria: Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen 7/2015 Errege Dekretuaren 22.4 artikularen arabera, erantsi beharra dago "iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat, non kontutan hartuko da, hain zuzen, jarduketaren ondorioz beharrezkoak diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak, edota ondorio diren zerbitzuen abian jartzeak eta emateak Ogasun Publikoetan dakarren eragina, eta baita ere ekoizpen erabileretara zuzendutako lurzoru nahikoa eta egokia dagoen."

Nola azterketa hauen mamia antzerakoa den, komenigarritzat jo da biak dokumentu bakar baten batzea, bere kontsulta era horretan errazagoa izateko.

Nola plangintza eta bere egikaritzaren izaera dinamikoa den, ez da azterketa honen xede diru-sarrera eta gastuen kopuru zehatzen aurrekontu xehatu bat egitea, baizik eta Planaren egikaritzara lotzen diren estimazioak eta finantziario iturriak adieraztera mugatzen da; hori bere egikaritzea gauzatzeko benetako aukera bat ematen duen aurreikuspen logiko eta arrazoizko baten bitartez.

Beraz, adierazitako lurzoruaren ondare-balioak, urbanizazio kostuak, kalte-ordainak, etab., ez dute balio arautzailerik, ez Administrazioa konprometitu. Soilik dira erreferentzi generiko batzuk, Planak ezarritako antolaketa suposatzen duen eragin ekonomikoa zein den era orokorrean aditzera emateko, ikuspegi zabal batean. Bere balio xehatu eta lotesleak plangintzaren egikaritzatik ateratzen direnak izango dira, hau aurrera eramaten denean.

## 2.- Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.

Orokorrean, hirigintza antolamendu oron, ekonomia eta finantza-bideragarritasunarekin zerikusia duten elementu garrantzitsuenak proiektatutako urbanizazioa eta eraikinak gauzatzeko beharrezkoak diren gastuak dira. Hori horrela izanda, Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa honek Etxebarriako Plan Orokorreko ekintza obra berrien analisi ekonomikoa du ardatz bezala.

### 2.1.- Salmenta balioen estimazioa.

#### 2.1.1.- Higiezin merkatuaren prospekzioa.

Bukatutako higiezin-produktuaren salmenta balioa estimatzeko orduan, Etxebarriako higiezin merkatuaren azterketa bat egin da interneteko atari inbiliarioen bidez. Kontsultatu dira baita ere arloko beste organo eta erakunde batzuk, beti ere, Planean aurreikusitako erabilera bakoitzarentzat salmenta prezio bat zehazteko.

Era horretan, etxebizitza (berri eta erabilia), hiriguneko merkataritza lokal eta garaje erabilerei dagozkion prezioak lortu dira, landa eremuko etxebizitza ez baita kontutan hartzen jarduketan eta haztapan-koefizienteen kalkulurako. Ondoren aztertutako lekukoak jasotzen dituzten zenbait taula adierazten dira.

<b>Bigarren eskuko etxebizitzaren salmenta prezioak</b>				
<b>Kokapena</b>	<b>Azalera erabilgarria (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prezioa €</b>	<b>€/m<sup>2</sup>erab</b>	<b>Iturria</b>
Txoribenta	115	180.000	1.565	Atari inbiliariorak
Errekarte, 1	80	155.000	1.937	
Erbera	95	160.000	1.684	
-	140	318.000	2.271	Atari inbiliariorak
<b>BATAZ BESTEA</b>	<b>107,5</b>	<b>203.250</b>	<b>1.864</b>	
<b>Etxebizitza berri eta ea berriaren salmenta prezioak</b>				
<b>Kokapena</b>	<b>Azalera erabilgarria (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prezioa €</b>	<b>€/m<sup>2</sup>erab</b>	<b>Iturria</b>
	-	-	-	Atari inbiliariorak
<b>BATAZ BESTEA</b>				

Bestalde, Euskal Etxebizitzaren Behatokiko estatistikak kontsultatu dira 2018ko 4. hiruhilabetekorako bataz besteko prezioei dagokionez. Kasu honetan, emaitzak hauek dira Bizkaiko Herrialde Historikorako, hiriburuak kenduta (ez dago Gernika-Markina eskualdeko datu osorik):

- Etxebizitza aske berriaren batez besteko prezioa 2.687 €/m<sup>2</sup>
- Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 2.395 €/m<sup>2</sup>
- Etxebizitza berri+ erabiliaren batez besteko prezioa 2.464 €/m<sup>2</sup>

Merkataritza lokal erabilerari dagokionez, ez da lekukorik aurkitu hiri-lurzoruan. Bakarrik aurkitu da pabiloi industrialaren lekuko bat. 372 €/m<sup>2</sup>ko batez besteko balioa adierazten zuen (618 m<sup>2</sup> azalera zituen).

Garajeei dagokionez, ez da lekukorik aurkitu ere.

#### 2.1.2. Hartutako balioak.

Higiezin-produktu bakoitzarentzat lortutako lekuko eskasen arabera, beraien haztapan bat eginda, operazio honetarako apropos jo daitezkeen balio batzuk emateko, kontutan hartuta gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera jasapen ahalmenari dagokionez eta baloratzeko orduan kontuz ibiliz,

nola eskaintzako prezioak asko jaisten diren salerosketa gauzatzen denean. Hartutako salmenta balioak hauek dira:

- Etxebizitza kolektiboa 2.000 €/m<sup>2</sup>eraikia
- Familiabakarreko etxebizitza adosatua 2.300 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Familia biko etxebizitza edo pareatua 2.500 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Garaje eta eranskinak (kolektiboa) 600 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Garaje eta eranskinak (famili bak) 700 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Merkataritza lokalak 900 €/m<sup>2</sup> eraikia

## 2.2.- Urbanizazio eta eraikitze kostuen estimazioa.

### 2.2.1.- Eraikitze kostuak.

Eraikitze kostuak Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialak bisatuetarako aurrekontuak kontrolatzeko arauditik datozen gutxieneko aurrekontuen arabera zehaztu dira. Araudi hau, eraikinen ezaugarri eta erabileren arabera, obraren egikaritza materialaren prezioa (EMP) ezartzen du. Prezio honi gastu orokorrak (EMAREN %13-tan jo da), eraikitzailearen etekin industrialia (EMAREN %6-tan jo da), eraikitze gaineko zergak (EMAREN %5-ean jo da erabilera askeentzat eta %3 babestuentzat) eta proiektu teknikoak eta obren zuzendaritza kostuak (%8 bat eman da) gehitu zaizkio. Horrela, eraikuntza kostuak, aipatutako kontzeptuak barne, hauek dira:

- Etxebizitza kolektiboa 900 €/m<sup>2</sup>eraikia
- Familiabakarreko etxebizitza adosatua 1.100 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Familia biko etxebizitza edo pareatua 1.200 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Garaje eta eranskinak (kolektiboa) 300 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Garaje eta eranskinak (famili bak) 350 €/m<sup>2</sup> eraikia
- Merkataritza lokalak 500 €/m<sup>2</sup> eraikia

### 2.2.2.- Urbanizazio kostuak.

Hiri-eremuko urbanizazio kostuentzat, non azalera gogor eta bigunak jada instalazio eta zerbitzuez hornituak dauden guneeekin konbinatzen diren, eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko batz besteko prezio hauek eman dira:

- Azalera gogorra 170 €
- Azalera biguna 50 €

Beraz, jarduketa integratuen urbanizazio kostu guztia ondoko hau izango litzateke:

	Urbanizazioa	Azalera m <sup>2</sup>	Kostua €/m <sup>2</sup>	Guztira €
AI-R01	Gogorra	611	170	103.870
	Biguna	756	50	37.800
<b>TOTAL</b>				<b>141.670</b>

Ez da kontutan hartzen AI(I)-R01 jarduketa integratuaren kostua, ez baitaio eraikigarritasunik ajrtzen, ezta AD-01tik AD-05 arteko zuzkidura jarduketei, lurralde eredu mailan garrantzi bakoitzat jotzen baita eta zuzenean egikaritu daitekeelako sustatzaileak nahi duenean Planaren indarraldian zehar. Bere eraikuntza proiektuan zehaztuko dira bere kontura joan behar diren lagapenak. AD-06-ri dagokionez, lurzoru urbanizagarri zahar bat da, eta bere urbanizazio eta egikaritza AS-etatik zetorren eta erdiz-erdi geratu zen. Jabe bakarrekoa da eta jada kudeatu zen juridikoki, beraz ez du behar berdinbanaketarik

Udalak bere orostasunean bere kontu egin behar dituen zuzkidura egikaritzea jarduketei dagokionez, beraien kostuak ondoko hauek dira:

Jarduketa		Mota	Lortzeko azal. m2	Lurz. kostua € <sup>1</sup>	Urb.kostua €
AEDP-01	Bidea eta zubia	SO -K	549	2.745	500.000
AEDP-02	Espaloia eta pasabidea	SO -K	220	1.100	43.860
AEDP-03	Bidea eta aparkalekuak	SO -K	389	1.945	261.460
<b>GUZTIRA</b>			<b>13.654</b>	<b>68.270</b>	<b>1.158</b>

Jarduketa hauek Planaren indarraldian zehar gauzatuko dira, Udalak inbertsio atalean daukan aurrekontu-eskuragarritasunaren arabera.

### 2.2.3.- Desjabetzak, kalte-ordainak eta beste kontzeptu batzuk.

Aurreikusitako jarduketa integratuetan ez dago antolamenduz kanpoko etxebizitzarik edo martxan dagoen jarduerarik (AI-R02an, Onduvisa jada Udalaren eta Bizkaiko Foru Aldundiaren jabetza da, %50era), eta ez du ematen errendamendurik dagoenik, beraz, kalte-ordainak elementu osagarriei dagokie (eraispen txikiak, plantaketak, etab.) eta ez da aurreikusten esanguratsuak izango direnik. Hala ere, datu hauek lehenbizikoak eta orientagarriak dira, dagokion zama eta onuren banaketa espedientea izango baita higiezin bakoitzeko egoera erreal eta zehatza xehatuko duena.

Udalak zuzenean egin beharreko zuzkidura publikoen egikaritzea jarduketetan, lurzorua desjabetze bitartez lortzearen kostua aurreko ataleko dagokion zutabearen jaso da.

### 2.3.- Lurzoruen ondare-balioen kalkulua.

Jarduketa integratu bakoitzak area bat eratzen du eta beraz, bere koefizienteak era banakatuan kalkulatu dira. Ez da koefizienterik kalkulatu Danobat eremurako, aldaketa tramitatzen ari dena, erabilera bakarra baita eta jabe bakarrekoa.

Aurreikusitako erabilera bakoitzaren ondare-balioa kalkulatzeko, Lurzoru Legearen balorazioei buruzko erregelamendua onartzen duen 1492/2011 Errege Dekretuan adierazitako metodologia erabili da. Metodologia hori ondoko formula honetan oinarritzen da:

$$L_{OB} = (S_b / K) - E_k$$

Zeinetan:

- $L_{OB}$  = Lurzoruaren ondare balioa eurotan, hartutako erabileraren eraikitako metro koadro bakoitzeko
- $S_b$  = Hartutako erabileraren bukatutako higiezin-produktuaren eraikitako metro koadro bakoitzaren salmenta balioa eurotan, eraikitako metro koadro bakoitzeko
- $K$  = gastu orokor guztiek haztatzen dituen koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta sustapenekoak barne, eta baita higiezinaren sustapeneko jardueraren ohiko enpresa-etekina. Erregelamendua ahalbideratzen du koefiziente hau 1,20 eta 1,40 tartean ibiltzea, hartutako erabileraren arabera (kasu honetan 1,40 aplikatu da erabilera guztientzat).

<sup>1</sup> Landa lurzoruari ematen zaion prezioan kalkulatu da: 5 €/m<sup>2</sup>.

- $E_k$  = Eraikuntza kostua eraikitako metro koadro bakoitzeko. Kopuru honetan kontutan hartu beharko dira EMA eta lehen adierazitako kontzeptu guztiak (gastu orokorrak, etekin industrialia eta abar)

1 haztapen koefizientea, besteak kalkulatzeko erreferentzia bezala balio duena, area bakoitzeko erabilera nagusiari ematen zaio.

Formula aplikatuz ondoko ondare balioak ateratzen dira:

AI-01	Salmenta balioa (€/m <sup>2</sup> c)	Eraikuntza kostua (€/m <sup>2</sup> c)	Lurzoruaren ondare-balioa (€/m <sup>2</sup> )	Hastapen-koefizientea
Erabilera				
Etxebizitza kolektiboa	2.000,00	900,00	528,57	1,00
Garajea SA	600,00	300,00	128,75	0,24

## 2.4.- Diru-sarrera orokorren estimazioa

Emandako erabilera bakoitzarentzat lortutako ondare-balioak aplikatuz, estimazioa ondoko hau izango litzateke:

AI-01	Erabilera	Eraikigarritasuna (m <sup>2</sup> t)	Hondare-balioa (€/m <sup>2</sup> )	Uste den sarrera (€)
	Etxebizitza kolektiboa	1.776,00	528,57	938.740,32
	Garajea SAn	635,00	128,57	81.641,95
<b>GUZTIRA</b>				<b>1.020.382,27</b>

Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea dela eta Udalari laga beharreko %15 (11/2008 Legearen artikulua bakarria) **1.020.382,27 x 0,15 = 153.057,34 €** izango litzateke beraz. Lur-zatian gauzatuko da edo diru bilakatu lur-zatian ezin bada gauzatu, eta Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 111 eta hurrengoko artikuluetan ezarritako lurzoru-ondare publikoaren helburuetara zuzenduko da.

## 2.5.- Azken ondorioak

Proposatutako hirigintzako antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa aztertu ahal izateko, beharrezkoa da urbanizazio zama eta beraien eragina ebaluatzea aurreikusitako eraikigarritasun haztatuarekiko. Horrela, kontutan hartuz lehen kalkulaturako eraikigarritasun haztatuaren %85, urbanizazioaren ondare-balioa ondoko hau da:

$$(1.020.382,27 \times 0,85) - 141.670,00 = 725.654,93 \text{ €}$$

Beraz, Planaren egikaritzaren balantzea positiboa da.

Kontutan hartu behar da ere balioak zuhurtasun-printzipioa jarraituz eman direla eta ez direla kontutan hartu ez AI(I)-01 jarduketa integratua, ez zuzkidura jarduketak, ez NS-01 eta NS-03 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaK, epe luzerako erreserbakoa, bere diru-sarrera eta kostuak zehazten joan behar direlako berari dagokion sektorizatzeko-planeari.



### **3.- Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena.**

Txosten honen xedea da baloratzea nolako eragina izango duen jarduketak ukitutako Ogasun publikoetan, beharrezko azpiegituren ezartzeak edo aurreikusitako zerbitzuen abian jartzeak direla eta.

#### **3.1.- Ukitutako ogasunen identifikazioa.**

- a) Etxebarriako Udaleko Ogasuna.
- b) Bizkaiko Foru Ogasuna.
- c) Euskal Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorreko Ogasuna.
- d) Estatuko Ogasuna.

#### **3.2.- Zerbitzu-azpiegitura berrien eta bere finantziazioaren zehaztapena.**

Aurreikusitako azpiegitura berriak ur-hornidura, euri eta hondakin uren saneamendu, energia elektriko eta telekomunikazio, hondakin-biltze eta herri-argiteri sareen indartze edo berriztatzeko dira. Sartzan dira ere honen baitan bide, espaloi eta gunee libreen berrurbanizatzea.

Jarduketa integratuetan eta jarduketa asistemikoan azpiegitura guzti hauek ekintzaren kontura joango dira, sustatzaileek aurre egiteko urbanizazio zama bezala.

Zuzkidura-egikaritzea jarduketetan, Udalak finantzatuko ditu.

#### **3.3.- Administrazioak izan ditzaken diru-sarreraren aurreikuspena.**

##### **3.3.1.- Tokiko administrazioaren diru-sarrerak.**

Azterlan honetan jasotzen dira diru-sarrera bezala Plan Orokorrean aurreikusitako erabileren ezartzearekin lotutako ondorengo tokiko tasa eta zergen (bai zuzen, bai zeharkako) bitartez lortutako baliabideak.

- Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ): urteko zerga bat da, udalerrian kokatutako ondasun higiezinaren jabetzaren (eta gainerako eskubide errealen) balioa grabatzen duena.
- Trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga (TMIZ): urteko zerga bat da, bide publikoetatik zirkulatzeko gai diren trakzio mekanikoko ibilgailuen titulartasuna grabatzen duena, bere mota eta kategoriaren arabera. TMIZ kalkulatzeko tarifen koadro bat hartzen da oinarritzat. Koadro honek kopuru edo kuota bat esleitzen dio eurotan ibilgailu mota bakoitzari bere “zerga faktorearen” (potentzia, eserlekuak, zama-ahalmen erabilgarria edo zilindrada) arabera.
- Zabor-bilketa zerbitzuko tasa: zerga egitatea da etxebizitza, ostatu edo lokaletatik datozen basura eta hiri-hondakin solidoen biltze eta eliminatzea direla eta zerbitzuak ematea edo udalaren jarduketa.
- Ur-horniduraren tasa: kasu honetan tasak hornidura sareen eskuragarritasuna eta beraiengandik egindako ur-kontsumoa.
- Estolderi eta ur-hartune tasa: saneamendu sareetara hornidura publiko edo pribatutik datozen uren isurketa erreal edo potentzialetik dator.
- Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (EIOZ): udalarena den zerga bat da, aukerakoa eta zeharkakoa, obra edo hirigintzako lizentzia lortzea eskatzen duen edozein eraikuntza, instalazio edo obra egitea grabatzen duena, lizentzia azkenean lortu ala ez lortu. EIOZ kalkulatzeko eraikuntza, instalazio edo obraren benetako kostua hartzen da oinarri bezala; beraz, osatzen da bakarrik, obraren egikaritzea materialaren aurrekontuaz (EMA), eta instalazio kostuaz instalazioen kasuan, ez instalatutakoaren balioaz. Kalkuluaren estimazio bat egiteko, txosten honetan, eraikuntza-obrei %5eko grabamen tipoa aplikatzen zaie erabilera libreei eta %3 babestutakoei (BPE eta BOE).

- Etxebizitzen lehen-okupazio baimena: lehen-okupazio baimena etxebizitzak eraikuntza-lizentzian ezarritako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen administrazio-agiri bat da. Etxebarriako Udalak ematen du lehen-okupazio baimen hori. Txosten honetan eman da obraren egikaritze materialeko aurrekontuaren %0,43 suposatzen duela.

Esan beharra dago antolamenduaren egikaritzan zehar diru-sarrera batzuk ematen direla, ez-ohikotzat jo daitezkeenak (kasu honetan EIOZ eta lehen-okupazio baimenetatik datozenak). Hauei erregular edo ohikoak gehituko zaizkie. Areagotzen joango dira biak udal zergak direla eta diru-sarrera finkoak sortuko dituzten eraikinak bukatu arte.

Ohiko diru-sarreraren estimazioa egiteko 2018ko udal aurrekontuko datuetara jo da. Horrela, Etxebarriako biztanle kopurua hartuta (735 biztanle 2016 urtean, Eustat-en datuen arabera), koste bakoitzaren ratio batzuk lortu ahal izan dira; era honetan kontzeptu hauengandik lortzen diren diru-sarrerak zehaztu daitezke:

Diru-sarrerak	Aurrekontua 2019 (€)	Ratioa (€/biz)
Zuzeneko zergak	235.000,00	319,73
Zeharkako zergak	50.000,00	68,03
Tasak	187.330,00	254,87

Aipatu behar da ere diru-sarrerak transferentzi arrunten bidez osatzeko aurrekontu jarduketa ohikoa (batez ere tamaina txikiko Udaletan); Etxebarriaren kasuan 2019rako ondoko kopurua ematen du:

Diru-sarrerak	Aurrekontua 2019 (€)	Ratioa (€/biz)
Transferentzi arruntak	714.955	972,73

### 3.3.2.- Foru, autonomi eta estatuko administrazioen diru-sarrerak.

Foru administrazioak diru-sarrerak izan ahalko ditu eraikuntza prozedura grabatzen duten zergen ondorioz:

- Sustatzaileak lurzorua erosteagatik datorren BEZ; baita ere ostean egingo diren eraikuntza obraren material eta egikaritzako kostuetatik datozenak.
- Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren egintza juridiko dokumentatuei gaineko zerga, higiezinaren salerosketak direla eta.

Erkidegoko eta estatuko administrazioek dagokien partea jasoko dute Foru administrazioetik, zerga konpentsazio tresnen bidezko transferentziengandik.

### 3.4.- Administrazioak izan ditzaken kostuen aurreikuspena.

#### 3.4.1.- Tokiko administrazioak izan ditzaken kostuak.

Izan daitezkeen kostuak ondasun arrunten eta zerbitzuen gastuen kontzeptuaren barruan sartzea hautatu da, nahiz eta zehaztu beharko liritekeen zeintzuk hain zuzen gastu horietatik aplikatuko ziren zuzenean garapen berriko guneetan:

Kontzeptua	Aurrekontua 2019 (€)	Ratioa (€/biz)
Ondasun arrunten eta zerbitzuen gastuak	245.600,00	334,15

#### 3.4.2.- Foru eta autonomi administrazioak izan ditzaken kostuak.

Nola jarduketan aurreikusitako azpiegitura guztiak jarduketari eragozten zaizkion, ez dira hasiera batean aurreikusten Bizkaiko Foru Aldundiak edota Eusko Jurlaritzak egin beharreko inbertsiorik.

### **3.4.3.- Estatuko administrazioak izan ditzaken kostuak.**

Aurreko kasuaren moduan, ez da Estatuak egin beharreko inbertsiorik aurreikusten.

### **3.5.- Jarduketaren eragina.**

Jarduketaren iraunkortasun ekonomikoaren estimazioa aurreko ratioak aurreikusitako biztanleria-hazkundera eramanez egiten da. Helburua da udal-ogasunean hirigintza-jarduketak sortarazitako diru-sarrera eta kostuen kopuru orokorren orekaren proportzioa mantentzea.

Antolamenduan, era orientagarrian, 48 etxebizitza berri aurreikusi dira (ez da kontutan hartzen sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria, oso epe luzerako erreserbarako lurzoru bat delako). Eustaten eskuragarri dauden azken (2016) datuen arabera, Etxebarriaren etxebizitzako biztanle kopurua 2,6 biztanle etxebizitzako da, beraz, eman daitekeen biztanleri gehiena 125 auzokide berritan kalkulatu da. Biztanleri guzti hau, nahiz eta plangintza osoa egikaritu, eta seguruenik izango den harrotze eta familien batzuetan besteko tamainaren eta etxebizitzako biztanle kopuruaren gutxitzea, apurka apurka joango lirarteke sartzen udal-errolan.

Diru-sarrerak (ohikoak eta ez-ohikoak) gehitzen joango dira eraikin berriak egiten diren heinean; baita ere, zerbitzu publikoen eta horniduren ezarketaren ondorio diren kostuak gehitzen joango dira baita ere jarduketa aurrera doan neurrian. Iraunkortasun ekonomikoa ohiko diru-sarrera eta gastuen arteko diferentziazioa datorren emaitza edo balantze ekonomiko orokorretik dator. Ez-ohiko edo ondaretik datozen diru-sarrerak kaudimen ekonomiko orokorra indartuko dute.

Jarduketaren eragina, ikuspegi ekonomikotik onargarri bezala jo daiteke, egikaritzea sustapen pribatu edo publikoaren bidez finantzatu baita, hirigintza-jarduketatik irteten diren orubeen besterentzetik; gainera bideragarria da tasen edo zergen edo transferentzi arrunten bitartez finantzatzea Udalak eman behar dituen zerbitzuak mantentzea.

## 4.- Programazioa.

Plan Orokorraren zehaztapenen egikaritzea zuzena bermatzeko, jarduketarako programa bat ezartzen da.

Uste da hiri-lurzoru finkatu gabea nahiko dela Planaren indarraldi ea osoan sortu daitekeen eskaerari aurre egiteko. Beraz, ez da beharrezkotzat jo lurzoru urbanizagarriko sektoreak mugatzea, baizik eta sektorizatu gabeko lurzoru poltsa bat mugatzea hautatu da, epe luzerako erreserba bat izan dadin, bada ezpada, uste den bezala Planaren indarraldia bere iraunaldi teorikoa baino gehiago luzatzen bada. Era horretan, proposatzen den sekuentziarioa ondoko hau da:

Lehentasuna AD-06 (lehengo Bizkarra sektorea) zuzkidura jarduketari ematen zaio, zenbait arrazoi direla eta. Lehenik eta behin, urbanizazioa ea eraikuntza bukatu gabe geratu den jarduketa bat delako, beraz, lehen bailehen berrabiarazi behar da (parametro eguneratuekin) eta bideragarrian errematatzeke bere gaur egungo utzitako itxura ezin baita horrela laga, apaingarritasun eta segurtasun arrazoiak direla eta. Bigarrenik, gizakiak eraldatutako erabilerarik gabeko lur-zati bat aprotxaten duelako, era horretan lurzoru berrien kontsumoa sahiestuz. Hirugarrenik, iraunkorra eta udalerriko gazteen beharrei egokitutako etxebizitza eskaintzeko balio izango duelako. Laugarrenik, egituratze lan handia egingo duelako hiriguneko hegoaldean, Errekarte eta Ibaun-Erdi arteko lotura konponduz.

Bigarren egongo litzateke AI-01 jarduketa integratua, hirigunearen ekialdean. Bere zergatia, garrantzitsua bada ere, gunearen bukaera lortzera eta hiri-bilbeko perimetroa ixtera eta etorkizuneko eskola gunea integratzera laguntzen baitu, ez da lehenaren mailara heltzen. Hala ere, nola ateratzen den higiezin-produktua ez denez, ez kopuruan, ez tipologian, bateraezin aurrekoarekin, bere egikaritzak ez du halabeharrez itxaron beharrik AD-06 egikaritu arte, beti ere, bere bideragarritasuna eta bateragarritasuna bermatzen bada dagokion Hiritatzeko Jarduketa Programan (HJP).

Gainerako etxebizitzako zuzkidura jarduketak (AD-01, AD-05 arte), tamaina txikikoak eta sustapen pribatuaren aukerara baldintzatua egonik, ez dute garrantzirik programazioa egiterako orduan. Beraz, Planaren indarraldiaren edozein unetan egin daiteke.

AI(I)-01 jarduekta integratua ere jabeen ekimenaren menpe uzten da, aldameneko industriako langileentzako aparkalekuak jartzeko baita. Hala ere, ezin da ahaztu berarekin errepidearen ondoko oinezkoen pasabide bat lortuko litzatekeela eta gune libre batzuk bere ondoan.

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriari dagokionez, NS-01 epe luzerako lurzoru erreserba bat da. Bere garapenak mugatutako gainerako eremuen egikaritzari itxaron beharko dio, eta hiri perimetroa ixteko eta BI-2636 errepidearekin lotura bat lortzeko mugatzen da. NS-02 udalaren ekimeneko hezkuntza ekipamendu baterako erreserba bat da, eta horrek bere bideragarritasuna eta interes publikoarekiko lotura bermatzen du. NS-03 jarduera ekonomikoetarako epe luzerako erreserba da, alde aurrekoa nahikoa ez balitz kasurako, bai parametroengandik, bai eskaera handitzen delako.

Ondorengo taulan jasotzen dira proposatutako egikaritzarako epeak:

EREMUA	Epea	Ohartarazpenak
AD-06 zuzkidura-jarduketa (lehengo Bizkarra)	Planaren lehen lau urtekoa	Lehentasunekoa
AI-01 jarduketa integratua (hirigunea)	Planaren indarraldi osoa	AD-06-rekin bateragarria
AI(I)-01 jarduketa integratua (Nemak)	Planaren indarraldi osoa	Sustatzaileak ikusten duenean
AD-01-05 zuzkidura-jarduketak (hirigune iparra)	Planaren indarraldi osoa	Sustatzaileak ikusten duenean
NS-01 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria	Planaren bigarren lau urtekoa	HL-ren garapenaren ostean
NS-02 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria	Planaren indarraldi osoa	Sustatzaile publikoa
NS-03 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria	Planaren bigarren lau urtekoa	HL-ren garapenaren ostean