



KREAN KOOP. ELK.

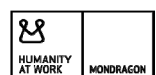


Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito Al.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea.

**Eibarko HAPOren aldaketa, 125 TXONTA J.I.n eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan**

**DOCUMENTO 8: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**8. DOKUMENTUA: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA**



# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>DOKUMENTUAREN XEDEA ETA IRISMENA .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ABIAPUNTUA.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK .....</b>	<b>1</b>
3.1.	Kontzeptua .....	2
3.2.	Lurzoruak babes publikoko etxebizitzan eta horien eranskinetan izan dezakeen gehieneko eragin-balioa ..	2
3.3.	Etxebizitza libreen eta horien eranskinen lurzoruaren gehieneko eragin-balioa.....	6
3.4.	Lurzoruaren gehieneko eragin-balioa hirugarren sektoreko erabileretarako .....	8
3.5.	Erabileren haztapen-koefizienteen proposamena .....	8
<b>4.</b>	<b>URBANIZAZIO-KOSTUAREN KALKULU EKONOMIKOA .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Urbanizazio-lanen kostua .....	10
4.2.	Ordezko bizitokia ematearen kostua eta kaltetuen ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak. ....	19
4.3.	Lurzoruaren kalitatea berreskuratzea. ....	23
<b>5.</b>	<b>PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA .....</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA .....</b>	<b>31</b>
	<b>ERANSKINA: HIPSOMETRIA-AZTERKETAK.....</b>	<b>33</b>

## 1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA IRISMENA

Agiri honen xedea da lehendabiziko ebaluazio ekonomiko bat egitea, ezarri nahi diren zerbitzuei eta gauzatu nahi diren urbanizazio publikoko lanei buruz, Administrazioak onar ditzan, baita eremuaren hirigintza-garapenaren bideragarritasuna justifikatzea ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62. artikuluan, plan orokorren eta haien aldaketen edukia erregulatzeko duenean, ezarritakoa betez.

Bigarrenik, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketaren funtsezko beste eginkizun bat da planteatutako proposamenaren garapenean eta gauzatzean erantzukizuna duten erakunde eta entitate publikoak (udal-, eskualde-, autonomia- edo estatu-mailakoak) eta eragile pribatuak identifikatzea eta aurreikusitako kostuetan izango duten parte hartzea zehaztea.

Nolanahi ere, planeamenduaren tresna honen bidez egindako ebaluazio ekonomikoa lehendabiziko estimazio bat izango da, eta ez du behin betikoa izaerarik edukiko. Beste garapen-tresna batzuei dagokie datu zehatzagoak eskaintzea; hala nola hirigintza-proiektuei, desjabetze-proiektuei, eraikuntza-proiektuei, etab.

Azkenik, jasagarritasun ekonomikoari buruzko memoria bat aurkeztu da dokumentu honekin batera, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoak, eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, 22.4. artikuluan ezarritakoari jarraikiz. Artikulu horren arabera, txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua.

## 2. ABIAPUNTUA

Indarrean diren lege-xedapenetan zehaztutako balorazio-irizpideak, dokumentu honen helburu den analisi ekonomikoa egiteko. Zehatz-mehatz, xedapen batzuk hauek dira:

- Administrazio zentralak bultzatutakoak, eta Autonomia Erkidegoan indarrean daudenak:
  - o Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, 2015eko urriaren 30eko Errege Dekretu Legegilearen bidez onartua (7/2015 Errege Dekretu Legegilea).
  - o Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen Araudia, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
- Euskal Autonomia Erkidegoak bultzatutakoak eta bertan indarrean daudenak:
  - o Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko uztailaren 30ekoa (2/2006 Legea).
  - o 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzek sortutako gainbalioengatik erkidegoak duen parte-hartzea aldatzen duena.
  - o 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruari buruzko finantza-neurriei buruzkoa.

Baloratutako diren hirigintza-garapenak, zehazki, JI. TXONTA IPARRALDEA, JI. TXONTA HEGOALDEA, JI. ERREKATXU 17, 19 eta JB. ERREKATXU 21 ekintza integratuen proiektu berriak dira.

Dokumentu honetan ezarritako erabilera-haztapen-koefizienteak aztertu dira, jarraian justifikatzen den moduan:

## 3. ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekaxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

1

### 3.1. Kontzeptua

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "56.1.f" artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, erabilerak haztatze koefizienteak plan honetan sartu beharreko antolamendu xehatuko zehaztapenetako bat dira antolamendu-eskala hori zehazten den kasu guztietan, hargatik eragotzi gabe antolamendu-plan xehatuena eta/edo Plan hau garatzeko sustatu beharreko berdinbanaketa-tresnen bidez osatzea eta/edo eguneratzea.

Koefiziente horiek lurzoru urbanizatuaren eragin-balioen arteko erlazio ekonomikoa adierazten dute, antolatutako erabilera-tipologia guztietan. Hori dela eta, balio horiek dira horiek zehazteko erreferente ekonomikoa.

Lurzoruak udalerriko hirigintza-eremuetan proiektatutako erabileretara bideratutako eraikigarritasunean izango duen eraginaren balioa zehazteko, besteak beste, irizpide hauek hartu dira kontuan:

- Alde batetik, 2011ko urriko Balorazio Araudi horren 22. artikuluan ezarritakoak; horrek berekin dakar oihartzun-balio hori hondar-metodo estatikoaren arabera finkatzea, eta, zehazki, honako formula honen arabera:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Formula horren osagaiak, zehazki, honako hauek dira:

- VRS: lurzoruaren eraginaren balioa eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzeko metro koadroko.
- Vv: kontuan hartutako erabilera bakoitzeko eraikuntzako metro karratuaren salmenta-balioa, amaitutako higiezin-produktua erreferentziazat hartuta.
- K: gastu orokor guztien haztapan-koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, bai eta higiezinaren sustapen-jardueraren enpresa-onura arrunta ere.

Koefiziente horren zehaztapena aipatutako Araudian ezarritako irizpideen arabera da, eta orokorra 1,40koa da.

Gainera, bertan ezarritakoaren arabera, koefiziente hori gutxienez 1,20ra murriztu daiteke (higiezin-dinamika txikiko udalerrietan familia bakarreko etxebizitzak eraikitze urbanizatutako lursailak, salmentarako gehieneko balioak finkatzen dituen babes-araubideari lotutako etxebizitzak, industria-nabeak edo ustiategi ekonomikoetako lotutako beste eraikin batzuk, gastu orokorren osagaia murriztea justifikatzen duten faktore objektiboen arabera, hala nola, eremu higigarrien kalitatea eta tipologia handitzea, hala nola, eraikuntzen kalitatea eta tipologia txikiagoa izatea) edo 1,50era arte handitzea (urbanizatuta dauden lursailak, baldin eta sustapenarako badira eta, besteak beste, honako faktore objektibo hauek direla-eta: aparteko kokapena, higiezin-dinamika handia, eraikuntza-tipologiaren kalitate handia, merkaturatzeko aurreikusitako epea, aurreikus daitekeen arriskua edo sustapenaren beste ezaugarri batzuk direla-eta, gastu orokorren osagai handiago bat aplikatzea justifikatzen badute).

Testuinguru horretan, eta orain aztertzen ari garen kasuan, K koefiziente hori aurrerago azalduko diren terminoetan finkatzen da.

- Bestalde, lurzoruak etxebizitza babestuetarako eta haien eranskinetarako eraikigarritasunean izango duen eragin-balioa ezin da izan kasu bakoitzean ahalik eta handiena baino handiagoa, etxebizitza eta eranskin horiek arautzen dituzten legeko xedapenetan horri buruz ezarritako parametroen arabera.

### 3.2. Lurzoruak babes publikoko etxebizitzan eta horien eranskinetan izan dezakeen gehieneko eragin-balioa

Babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen gehieneko prezioak 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera kalkulatu dira, *babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren kanonaren gehieneko prezioak eta errentak erabakitzen dituen Aginduaren arabera*.

2023an egindako balorazio bat denez, erreferentzia-prezioak eguneratu egin behar dira aipatu Agindu horretan zehazten den moduan, hau da, "INEk argitaratutako urte arteko azken indizearen Lehiakortasun bermearren Indizea erabiliz, argitaratzen den unean".

Xede horretarako, ETXEBIDEk (Servicio Vasco de Vivienda/ Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua) babes publikoko salmentaren gehieneko prezioaren simulagailu bat dauka bere web-orrian, eta aplikazio horrekin lortu dira HAPOn aldaketa honetako babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioak:

▪ **Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza** (jabetza osoan):

Oinarrizko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30 Aginduaren arabera: ..... 1.718,28 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> eraiki)..... 103 m<sup>2</sup>

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> erabilgarria) ..... 79 m<sup>2</sup> (bihurketa-indizea = 1,3)

Gehieneko salmenta-balioa (Etxebidaren arabera) ..... 158.859,32 €

Salmentaren batez besteko balioa (Etxebidaren arabera)..... 2.010,88 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Salmentaren batez besteko balioa ..... 1.546,83 €/m<sup>2</sup> eraiki

39/2008 Dekretuaren arabera, martxoaren 4koa, *babes publikoko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren arloko finantza-neurriei buruzkoan*, 7. artikuluan adierazten denez, urbanizatutako lurzuaren eragin-balioak ezin du gainditu muga hau: Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioaren % 20.

Beraz, kasu honetan muga gisa hartzen da:

Urbanizatutako lurzuaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren < % 20) ..... **309,37 €/m<sup>2</sup>**

▪ **Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzaren eranskinak** (jabetza osoan):

Garaje, trasteleku eta abar gisa erabiltzeko, erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzara lotuta daudenak:

Oinarrizko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30 Aginduren arabera (etxeb. pb-ren % 40):  
.....687,312 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Aparkalekuen batez besteko tamaina (kolektiboa) .....30 m<sup>2</sup> eraiki

Trastelekuen batez besteko tamaina .....5m<sup>2</sup> eraiki

Garajeen gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) .....21.031,80 €

Garajeen salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera) .....701,06 €/m<sup>2</sup> eraiki

Trastelekuen gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) .....3.505,3 €

Garajeen salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera) .....701,06 €/m<sup>2</sup> eraiki

Etxebizitzaren kasuan gertatzen den moduan, urbanizatutako lurzorua eragin-balioak ezin dugu gainditu eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 20ko muga.

Beraz, kasu honetan muga gisa hartzen da:

Urbanizatutako lurzorua eragin-balioa (salmenta-prezioaren < % 20) .....**140,21 €/m<sup>2</sup>**

▪ **Erregimen autonomikoan tasatutako etxebizitza** (jabetza osoan):

Oinarrizko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30 Aginduren arabera:.....2.285,77 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> eraiki)..... .65 m<sup>2</sup>

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> erabilgarria) .....50 m<sup>2</sup> (bihurketa-indizea = 1,3)

Gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) .....140.581,85 €

Salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera).....2.811,64 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Salmentaren batez besteko balioa .....2.162,80 €/m<sup>2</sup> eraiki

39/2008 Dekretuaren arabera, martxoaren 4koa, *babes publikoko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-neurriei buruzkoan*, 7. artikuluan adierazten denez, urbanizatutako lurzorua eragin-balioak ezin du gainditu muga hau: Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioaren % 25.

Beraz, kasu honetan muga gisa hartzen da:

Urbanizatutako lurzorua eragin-balioa (salmenta-prezioaren < % 25) .....**540,70 €/m<sup>2</sup>**

▪ **Erregimen autonomikoko etxebizitzaren eranskinak** (jabetza osoan):

Garaje, trasteleku eta abar gisa erabiltzeko, erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzara lotuta daudenak:

Oinarrizko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30 Aginduren arabera (etxeb. pb-ren % 28):  
.....640,01 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Aparkalekuen batez besteko tamaina (kolektiboa) .....30 m<sup>2</sup> eraiki

Trastelekuen batez besteko tamaina .....5m<sup>2</sup> eraiki

Garajeen gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) ..... 19.584,52 €

Garajeen salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera) .....652,82 €/m<sup>2</sup> eraiki

Trastelekuen gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) .....3.264 €

Garajeen salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera) .....652,82 €/m<sup>2</sup> eraiki

Etxebizitzaren kasuan gertatzen den moduan, urbanizatutako lurzorua eragin-balioak ezin dugu gainditu eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 25eko muga.

Beraz, kasu honetan muga gisa hartzen da:

Urbanizatutako lurzorua eragin-balioa (salmenta-prezioaren < % 25) ..... **163,20 €/m<sup>2</sup>**

▪ **Erregimen bereziko babes sozialeko etxebizitza edo etxebizitza sozialak** (jabetza osoan):

Oinarrizko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30 Aginduren arabera (sustapen publikoa):  
.....807,54 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> eraiki)..... .77 m<sup>2</sup>

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> erabilgarria) .....59 m<sup>2</sup> (bihurketa-indizea = 1,3)

Gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) .....48.597,71 €

Salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera).....823,69 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Salmentaren batez besteko balioa .....631,14 €/m<sup>2</sup> eraiki

39/2008 Dekretuaren arabera, martxoaren 4koa, *babes publikoko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua eragintzeko finantza-neurriei buruzkoan*, 7. artikuluan adierazten denez, urbanizatutako lurzorua eragin-balioak ezin du gainditu muga hau: Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioaren % 15.

Beraz, kasu honetan muga gisa hartzen da:

Urbanizatutako lurzorua eragin-balioa (salmenta-prezioaren < % 15) ..... **94,67 €/m<sup>2</sup>**

- **Erregimen bereziko babes sozialeko etxebizitzaren edo etxebizitza sozialen eranskinak** (jabetza osoan):

Garaje, trasteleku eta abar gisa erabiltzeko, erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzara lotuta daudenak:

Oinarrizko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30 Aginduren arabera (etxeb. pb-ren % 46):  
.....371,46 €/m<sup>2</sup> erabilgarria

Aparkalekuen batez besteko tamaina (kolektiboa) .....30 m<sup>2</sup> eraiki

Trastelekuen batez besteko tamaina .....5m<sup>2</sup> eraiki

Garajeen gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) ..... 11.366,92 €

Garajeen salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera) .....378,89 €/m<sup>2</sup> eraiki

Trastelekuen gehieneko salmenta-balioa (Etxebideren arabera) ..... 1.894,49 €

Garajeen salmentaren batez besteko balioa (Etxebideren arabera) .....378,89 €/m<sup>2</sup> eraiki

Etxebizitzaren kasuan gertatzen den moduan, urbanizatutako lurzorua eragin-balioak ezin dugu gainditu eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 15eko muga.

Beraz, kasu honetan muga gisa hartzen da:

Urbanizatutako lurzorua eragin-balioa (salmenta-prezioaren < % 15) .....**56,83 €/m<sup>2</sup>**

### 3.3. Etxebizitza libreen eta horien eranskinen lurzorua eragin-balioa

- **Etxebizitza libre kolektiboa:**

Sustapen libreko etxebizitzetan Lurzorua Legearen Balorazioen araudiko 22. artikuluan zehaztutako parametroak aplikatzen dira, 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartutakoa,  $VRS = (V_v / K) - V_c$  formularen bidez urbanizatutako lurzorua eragin-balioa kalkulatu da, 3.1 azaltzen diren moduan

Kasu honetan, guneen arabera bereizketa bat egin behar da "Salmenta-balioaren" parametroak eta K koefizientea erabakitzeko unean, gune bakoitzaren higiezin merkatua eragin-balioaren arabera: Txonta iparraldeko eremua eta Errekatxu eremua.

Txonta iparraldeko eremua:

Eibarko udalerriko etxebizitza libreen eskaintzari buruz egindako azterketan, une honetan merkatutuz ari diren 5 sustapen hauteman dira, adierazten diren prezioekin:



	Urkizu pasealekua	Egogain kalea 22	San Andres pasealekua 5 (Unzaga plazatik gertu)		Blas Etxebarria 3 (Errebaletik gertu)		Errekatxu Berri (Loiola)	
Etxebizitzaren azalera (m <sup>2</sup> eraiki)		117	66	105	85	93	56	81
Etxebizitzaren prezioa		376.357,00	200.970,00	342.005,00	189.000,00	273.000,00	180.000,00	285.000,00
Prezioa/m <sup>2</sup> erabilgarria	3.500,00							
Prezioa/m <sup>2</sup> eraiki	2.692,31	3.216,73	3.045,00	3.257,19	2.223,53	2.935,48	3.214,29	3.518,52

Gertutasunagatik, ondoriozko metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa Urkizu kalean dagoena izango da 2.600€/m<sup>2</sup>c inguru dabilena.

Eraikuntza-kostu gisa 900 €/m<sup>2</sup> sabaiko ratioa hartu da, guztizko 1.224€/m<sup>2</sup>t zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne.

Erabilera honetarako, etxebizitzaren 1,4 K faktore jotzen da gunea

Beraz, urbanizatutako lurzuaren eragin-balioa hau izango da:

$$VRS = : (2.600 / 1,4) - 1.224 = \mathbf{633,14 \text{ €/m}^2}$$

Iparraldeko salmenta libreko eranskinetarako (garaieak eta trastelekuak) kalkulua hau izango litzateke:

Aparkaleku bakoitzaren batez besteko balioa 18.000 € izango dela kalkulatu da. 30 €/m<sup>2</sup>-ko aparkaleku bakoitzaren gehieneko azalera eraikia kontuan hartuta, aparkalekuko 600 €/m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da (18.000 € / 30 m<sup>2</sup> = 600 €/m<sup>2</sup>).

Batez besteko eraikuntza-kostua kalkulatzeko, 300 €/m<sup>2</sup>-ko balio batetik abiatu da, 408 €/m<sup>2</sup>t zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne dituen.

Erabilera honetarako, etxebizitzaren 1,2 K faktore jotzen da gunea

Beraz, salmenta libreko eranskinen urbanizatutako lurzuaren eragin-balioa hau izango da:

$$VRS = : (600 / 1,2) - 408 = \mathbf{92 \text{ €/m}^2}$$

#### Errekatxu gunea:

Salmenta-prezio kalkulatzeko, Errekatxu kaleko etxebizitzaren batez besteko balioa hartu da erreferentzia gisa, 3.000 €/m<sup>2</sup> erabilgarria dena, eta hura 1,3rekin zatituta (eraikitako m<sup>2</sup>-tara bihurtzeko faktorea) 2.307,69 €/m<sup>2</sup> lortzen da, guztira.

Eraikuntza-kostu gisa 800 €/m<sup>2</sup> sabaiko ratioa hartu da, guztizko 1.088€/m<sup>2</sup>t zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne.

Erabilera honetarako, etxebizitzaren 1,4 K faktore jotzen da gunea

Beraz, urbanizatutako lurzuaren eragin-balioa hau izango da:

$$VRS = (2.307,69 / 1,4) - 1.088 = \mathbf{560,35\text{€/m}^2}$$

Gune honetako salmenta libreko eranskinetarako (garaieak eta trastelekuak) kalkulua hau izango litzateke:

#### **8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

Aparkaleku bakoitzaren batez besteko balioa 18.000 € izango dela kalkulatu da. 30 €/m<sup>2</sup>-ko aparkaleku bakoitzaren gehieneko azalera eraikia kontuan hartuta, aparkalekuko 600 €/m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da (18.000 € / 30 m<sup>2</sup> = 600 €/m<sup>2</sup>).

Batez besteko eraikuntza-kostua kalkulatzeko, 300 €/m<sup>2</sup>-ko balio batetik abiatu da, 408 €/m<sup>2</sup> zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne dituena.

Erabilera honetarako, etxebizitzan 1,2 K faktore jotzen da gunea

Beraz, salmenta libreko eranskinen urbanizatutako lurzorua eragin-balioa hau izango da:

$$\text{VRS} = : (600 / 1,2) - 408 = 92 \text{ €/m}^2$$

▪ **Familia motako etxebizitza librea:**

Salmenta-prezio kalkulatzeko, Errekatxu kaleko gunean horrelako etxebizitzan batez besteko balioa hartu da erreferentzia gisa, 3.000 €/m<sup>2</sup> eraikia dena.

Eraikuntza-kostu gisa 800 €/m<sup>2</sup> sabaiko ratioa hartu da, guztizko 1.088€/m<sup>2</sup> zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne.

Erabilera honetarako, etxebizitzan 1,4 K faktore jotzen da gunea

Beraz, urbanizatutako lurzorua eragin-balioa hau izango da:

$$\text{VRS} = : (3.000 / 1,4) - 1.088 = 1.054,86 \text{ €/m}^2$$

### 3.4. Lurzorua gehieneko eragin-balioa hirugarren sektoreko erabileretarako

Salmenta-prezio kalkulatzeko, 1.000 €/m<sup>2</sup> eraikia balioa hartu da erreferentzia gisa, Txonta guneko lokalen balioak kontuan hartuta.

Eraikuntza-kostu gisa 300 €/m<sup>2</sup> sabaiko ratioa hartu da, guztizko 408€/m<sup>2</sup> zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne.

Erabilera honetarako, etxebizitzan 1,2 K faktore jotzen da gunea

Beraz, urbanizatutako lurzorua eragin-balioa hau izango da:

$$\text{VRS} = : (1.000 / 1,2) - 408 = 425,33 \text{ €/m}^2$$

### 3.5. Erabileren haztapan-koefizienteen proposamena

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erabilera nagusia salmenta libreko etxebizitza kolektiboa denez Txonta iparraldean, 1 haztapan-koefizientea esleitu zaio, 347,43 m<sup>2</sup>(t)-ko lurzorua hondar-balioarekin.

Aurreko atalean azaldutakoaren arabera, gainerako ondoriozko erabileren haztapenak taula honetan laburtzen dira.

Erabilera eta erregimen juridiko eta ekonomikoa	Lurzoruaren hondar-balioa	Haztapen-koefizientea
---	---------------------------	-----------------------

Bizitegi kolektiboa

Etxebizitza librea (Txonta iparraldea)	633,14	1,000
Etxebizitza librea (Errekatxu)	560,35	0,885
Etxebizitza tasatua	540,70	0,854
Erregimen orokorreko etxebizitza babestua	309,37 €	0,489
Erregimen bereziko etxebizitza babestua	94,67 €	0,150

Eranskinak

Etxebizitza librea (Txonta iparraldea)	92,00	0,145
Etxebizitza librea (Errekatxu)	92,00	0,145
Etxebizitza tasatua	163,20	0,258
Erregimen orokorreko etxebizitza babestua	140,21 €	0,221
Erregimen bereziko etxebizitza babestua	56,83 €	0,090

Familia-etxebizitza	1054,86	1,666
---------------------	---------	-------

Komertziala	425,33	0,672
-------------	--------	-------

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOren aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

#### 4. URBANIZAZIO-KOSTUAREN KALKULU EKONOMIKOA

##### 4.1. Urbanizazio-lanen kostua

Mugatu diren urbanizazio-lanak dauden hirigintzako azpiero bakoitzerako hirigintza-lanen kostuaren aurrekontu ekonomiko bat egingo da.: JI. TXONTA IPARRALDEA, JI. TXONTA HEGOALDEA eta JI. ERREKATXU 17,19.

JB. ERREKATXU 21 eremuan ez da urbanizazio-lanik egin behar, baina Bolingua auzoaren sarbiderako bidea urbanizatzeko lurzorua laga behar dira, eta hura JI. ERREKATXU 17, 19 jarduketan exekutatu da, jarduketa horretan planifikatutako eraikinerako sarbidea ematen delako, interesdunen artean hitzartu den moduan.

Kalkulu ekonomiko hau gutxi gorabeherakoa da eta bere zehaztasuna dokumentu honen izaerari dagokio. Kalkulua behar den moduan kontrastatutako ratio kopuru baten arabera egingo da eta guneka eta kapituluka antolatuko dira:

##### JI. TXONTA IPARRALDEA jarduketa integratua

Eremu honetako urbanizazio-lanen kostuaren kalkulua behar den moduan kontrastatutako ratio kopuru baten arabera egingo da eta guneka eta kapituluka antolatuko dira:

##### EREMU GUZTIKO LURREN PRESTAKETA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	ERAISTEAK	M2 ERAIKUNTZA PP ZOLARRIA ETA ZIMENDATZEA M2 URB ASFALTOA/HORMIGOIA	16.986,50 4.986,00	42,000 20,00	713.433,00 99.720,00	813.153,000
2	LUR- MUGIMENDUAK	M3 Indusketa M3 betetzea  M2 inbentariatutako lursailetan sartu gabeko lurzorua zabortegira eramatea	103.437,00 35,90  74.611,42	3,00 4,50  4,00	310.311,200<3 161,55  298.445,68	608.918,23
3	EUSTEAK ETA EUSKARRIAK	M2 bihurtura-maila soila ezpondarako  M2 ainguradun gunitatzea ezponda eusteko	4.022,200   1.426,00	150,00   600,00	603.300,00   855.600,00	1.458.900,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>2.880.971,23</b>

Hipotesia eta hartutako irizpideak:

##### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekaxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

10

Antolamendutik kanpo dauden eraikin guztiak eraistea sartzen da, baina ez da sartze kontuan hartuko den eraikuntza industrialia osatzen duten elementu guztiak kendu eta balioztatzea, kasu honetan, Kutsatutako lurak deritzon atalean dago. Horrez gain, ez da sartzen ere lurzoruaren arakatzeko-ikerketara xehatua, hura ere aipatu atalean tratatuko delako.

Lurren mugimenduari dagokionez, emandako datuak dokumentu honetan eranskin gisa atxiki diren hipsometria-azterketetan oinarritu dira. Datu horiek urbanizazioaren diseinuaren oso hastapeneko fase bati dagokion ziurtasuna dute, eta beraz, planaren garapenaren ondorengo faseetan modu ziurragoan kalkulatu beharko dira, eta indusketa-planetan oinarrituta. Soberako lurak zabortegeira eramatea kutsatuta egon daitezkeen lurzoru gisa inbentariatutako lursailetan ez zeuden lurren bolumenerako soilik kalkulatu da. Prezioa zehazteko, zabortegeia eremutik 20 km-ko inguruan dagoela suposatu da.

Ez da sartzen hondakin arriskutsuen kudeaketarik eta kutsatutako lurzoruaren tratamendurik. Dagokien atalean garatzen dira gai horiek.

#### SISTEMA OROKORREN URBANIZAZIOA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	Hiriko espazio libreak (SG-EL)	M2 BERDEGUNEA	4.850,00	15,00	72.750,00	72.750,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>72.750,00</b>

#### Hipotesia eta hartutako irizpideak:

Prezioak belarra ereitea eta zuhaitzak landatzea soilik hartzen du barne. Malda handiagoa duten gunean eutsi behar izatea aurreko atalean gehitu da, 3. kapitulan.

TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	GAINERAKO BIDEAK ETA DOMEINU PUBLIKOKO GUNEA	M2 GALTZADA	5.506,15	60,00	330.369,00	330.369,00
2	GUNE LIBREEN ETA BERDEGUNEEN TOKIKO SISTEMA	M2 BERDEGUNEA	4.883,00	20,00	97.660,00	97.660,00
3	EKIPAMENDU SOZIOKULTURALEN TOKIKO SISTEMA (gune libreak)	M2 GUNE LIBREA	2.136,00	100,00	213.600,00	213.600,00
4	ARGIZTAPENA	M bideratzea, argi-puntuen pp barne	220,00	200,00	44.000,00	44.000,00
5	EURI-URAK	M kolektorea	220,00	275,00	60.500,00	142.000,00
		Hargune unit.	12,00	1.500,00	18.000,00	
6	HONDAKIN-URAK	M kolektorea	220,00	200,00	44.000,00	
		Hargune unit.	220,00	200,00	44.000,00	
7	UR EDANGARRIA	M kolektorea	13,00	1.500,00	19.500,00	
		M ur edangarria bideratzea	220,00	100,00	22.000,00	41.500,00
		Hargune unit.	13,00	1.500,00	19.500,00	
8	GAS-SAREA	M Gas bideratzea	220,00	70,00	15.400,00	28.400,00
		Hargune unit.	13,00	1.000,00	13.000,00	
9	TELEKOMUNIKAZIO-SAREA	M telekomunikazioak bideratzea	220,00	60,00	13.200,00	26.200,00
		Hargune unit.	13,00	1.000,00	13.000,00	
10	ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA	M erdi-tentsioko lurpeko linea ezartzea	25,00	250,00	6.250,00	212.750,00
		UD ebaketaren erdigunea	1,00	50.000,00	50.000,00	
		UD Eraldaketa-zentroa	1,00	80.000,00	80.000,00	
		M behe-tentsioko linea ezartzea	306,00	250,00	76.500,00	
11	SEINALEAK ETA BALIZAK	M bidearen luzetarako seinaleak eta balizak	100,00	50,00	5.000,00	5.000,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>1.141.479,00</b>

GUZTIRA **4.095.200,23**

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarilla

12

Hipotesia eta hartutako irizpideak:

Prezio honetan ez dira aintzat hartu gaur egun diren zerbitzuetan eragina duten gastuak, gaur gaurkoz ez delako ezagutzen horien egoera kalkulu bat egiteko bezain xehe.

Aurreko ataletan aztertutako alderdiez gain, urbanizazio-kostuek barne dituzte kontzeptu hauek:

OBRA, GUZTIRA.....4.095.200 €

Kalitate-kontrola: obraren % 1: .....40.952 €

Segurtasuna eta osasuna: obraren % 1,4: .....57.332,8 €

Hondakinen kudeaketa: .....70.000 €

Beraz, urbanizazio-lanen gauzatze materialaren guztizkoa da:

PEM, GUZTIRA: .....4.263.485 €

Eta horri guztiari, gastu orokorrak eta irabazi industrialak gehituz gero (% 19):

**PEC, GUZTIRA: .....5.073.547 €**

Era berean, eremuak bere egin behar ditu PEMen % 5ari dagozkion lizentzien eta tasen kostuak, hau da:

**Tasak eta lizentziak: .....213.174,25 €**

Azkenik, ondoriozko guztizko kostuaren % 9 (5.286.721) zerbitzu-sarien, plangintzaren eta kudeaketaren gastuetarako hartzen da:

**Plangintza- eta kudeaketa-gastuak (% 9) .....475.804,93 €**

Azken hiru zenbaterako horiek gehituz gero, urbanizazio-lanen guztizko kostuak hauek dira:

**J1.1 TXONTA IPARRALDEAREN URBANIZAZIOAREN KOSTUA, GUZTIRA .....5.762.526€**

**J1. TXONTA HEGOALDEA jarduketa integratua**

Eremu honetako urbanizazio-lanen kostuaren kalkulua behar den moduan kontrastatutako ratio kopuru baten arabera egingo da eta guneka eta kapituluka antolatuko dira:

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, J1. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

EREMU GUZTIKO LURREN PRESTAKETA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	ERAISTEAK	M2 ERAIKUNTZA PP ZOLARRIA ETA ZIMENDATZEA M2 URB ASFALTOA/HORMIGOIA	14.468,00 2.362,40	42,000 20,00	607.656,00 47.248,00	654.904,00
2	LUR-MUGIMENDUAK	M3 Indusketa M3 betetzea  M2 inbentariatutako lursailetan sartu gabeko lurzorua zabortegira eramatea	48.428,00 1.624,00  31.900,57	3,00 4,50  4,00	145.284,00 7.308,00  127.602,28	280.194,28
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>935.098,28</b>

Hipotesia eta hartutako irizpideak:

Antolamendutik kanpo dauden eraikin guztiak eraistea sartzen da, baina ez da sartze kontuan hartuko den eraikuntza industrialia osatzen duten elementu guztiak kendu eta balioztatzea, kasu honetan, Kutsatutako lurra deritzon atalean dago. Horrez gain, ez da sartzen ere lurzoruaren arakatzeko-ikerketak xehatua, hura ere aipatu atalean tratatuko delako.

Lurren mugimenduari dagokionez, emandako datuak dokumentu honetan eranskin gisa atxiki diren hipsometria-azterketetan oinarritu dira. Datu horiek urbanizazioaren diseinuaren oso hastapeneko fase bati dagokion ziurtasuna dute, eta beraz, planaren garapenaren ondorengo faseetan modu ziurragoan kalkulatu beharko dira, eta indusketa-planetan oinarrituta. Soberako lurra zabortegira eramatea kutsatuta egon daitezkeen lurzoru gisa inbentariatutako lursailetan ez zeuden lurren bolumenerako soilik kalkulatu da. Prezioa zehazteko, zabortegia eremutik 20 km-ko inguruan dagoela suposatu da.

Ez da sartzen hondakin arriskutsuen kudeaketarik eta kutsatutako lurzoruaren tratamendurik. Dagokien atalean garatzen dira gai horiek.

SISTEMA OROKORREN URBANIZAZIOA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	Hiriko espazio libreak (SG-EL)	M2 BERDEGUNEA	3.640,00	15,00	54.600,00	54.600,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>54.600,00</b>

Hipotesia eta hartutako irizpideak:

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

14



Prezioak belarra ereitea eta zuhaitzak landatzea soilik hartzen du barne. Kasu honetan, ondoriozko ezpondaren maldaren ezaugarriengatik, ez da aurreikusi ezponda-guneak eusteko neurririk.

TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	GAINERAKO BIDEAK ETA DOMEINU PUBLIKOKO GUNEA	M2 GALTZADA	5.797,00	60,00	347.820,00	347.820,00
2	GUNE LIBREEN ETA BERDEGUNEEN TOKIKO SISTEMA	M2 BERDEGUNEA	9.197,00	20,00	183.940,00	183.940,00
3	EKIPAMENDU SOZIOKULTURALEN TOKIKO SISTEMA (gune libreak)	M2 GUNE LIBREA	2.367,00	100,00	236.700,00	236.700,00
4	ARGIZTAPENA	M bideratzea, argi-puntu pp barne	190,00	200,00	38.000,00	38.000,00
5	EURI-URAK	M kolektorea Hargune unit.	190,00 8,00	275,00 1.500,00	52.250,00 12.000,00	114.250,00
6	HONDAKIN-URAK	Hargune unit. M kolektorea	190,00 8,00	200,00 1.500,00	38.000,00 12.000,00	
7	UR EDANGARRIA	M ur edangarria bideratzea Hargune unit.	190,00 8,00	100,00 1.500,00	19.000,00 12.000,00	31.000,00
8	GAS-SAREA	M Gas bideratzea Hargune unit.	190,00 8,00	70,00 1.000,00	13.300,00 8.000,00	21.300,00
9	TELEKOMUNIKAZIO- SAREA	M telekomunikazioak bideratzea Hargune unit.	190,00 8,00	60,00 1.000,00	11.400,00 8.000,00	19.400,00
10	ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA	M erdi-tentsioko lurpeko linea ezartzea UD ebaketaren erdigunea UD Eraldaketa-zentroa M behe-tentsioko linea ezartzea	30,00 1,00 1,00 160,00	250,00 50.000,00 80.000,00 250,00	7.500,00 50.000,00 80.000,00 40.000,00	177.500,00
11	SEINALEAK ETA BALIZAK	M bidearen luzetarako seinaleak eta balizak	190,00	50,00	9.500,00	9.500,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>1.179.410,00</b>
					<b>GUZTIRA</b>	<b>2.169.108,28</b>

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarilla

15

Hipotesia eta hartutako irizpideak:

Prezio honetan ez dira aintzat hartu gaur egun diren zerbitzuetan eragina duten gastuak, gaur gaurkoz ez delako ezagutzen horien egoera kalkulu bat egiteko bezain xehe.

Aurreko ataletan aztertutako alderdiez gain, urbanizazio-kostuek barne dituzte kontzeptu hauek:

OBRA, GUZTIRA.....2.169.108 €

Kalitate-kontrola: obraren % 1: .....21.691 €

Segurtasuna eta osasuna: obraren % 1,4: .....30.368 €

Hondakinen kudeaketa: .....70.000 €

Beraz, urbanizazio-lanen gauzatze materialaren guztizkoa da:

PEM, GUZTIRA: .....4.263.485 €

Eta horri guztiari, gastu orokorrak eta irabazi industrialak gehituz gero (% 19):

**PEC, GUZTIRA: .....2.291.167 €**

Era berean, eremuak bere egin behar ditu PEMen % 5ari dagozkion lizentzien eta tasen kostuak, hau da:

**Tasak eta lizentziak: .....114.558,34 €**

Azkenik, ondoriozko guztizko kostuaren % 9 (2.841.047) zerbitzu-sarien, plangintzaren eta kudeaketaren gastuetarako hartzen da:

**Plangintza- eta kudeaketa-gastuak (% 9) .....255.694,22 €**

Azken hiru zenbateko horiek gehituz gero, urbanizazio-lanen guztizko kostuak hauek dira:

**J1.1 TXONTA HEGOALDEAREN URBANIZAZIOAREN KOSTUA, GUZTIRA.....3.096.741€**

### Jl. ERREKATXU 17,19 jarduketa integratua

Eremu honetako urbanizazio-lanen kostuaren kalkulua behar den moduan kontrastatutako ratio kopuru baten arabera egingo da eta guneka eta kapituluka antolatuko dira:

#### EREMU GUZTIKO LURREN PRESTAKETA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	ERAISTEAK	M2 ERAIKUNTZA PP ZOLARRIA ETA ZIMENDATZEA M2 URB ASFALTOA/HORMIGOIA	1.175,00 192,00	42,000 20,00	49.350,00 3.840,00	53.190,00
2	LUR-MUGIMENDUAK	M3 Indusketa, karga eta garraioa M3 betetzea	2.000,00 100,00	6,00 4,50	12.000,00 450,00	12.450,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>65.640,00</b>

Hipotesia eta hartutako irizpideak:

Antolamendutik kanpo dauden eraikuntza guztiak eraistea sartzen da. Eraikuntza guztiak bizitegi-erabilerakoak dira. Lur-mugimendua goitik kalkulatu da, esku-hartzearen tamaina eta mota kontuan hartuta.

#### TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA

KAPITULUA	DESKRIBAPENA	UNITATEA	NEURKETA, GUZTIRA	PREZIOA	ZENBATEKOA	KAPITULUAREN ZENBATEKOA
1	GAINERAKO BIDEAK ETA DOMEINU PUBLIKOKO GUNEAK	M2 GALTZADA	489,00	60,00	29.340,00	29.340,00
2	ARGIZTAPENA	M bideratzea, argi-puntuen pp barne	30,00	200,00	6.000,00	6.000,00
3	EURI-URAK	M kolektorea Hargune unit.	30,00 3,00	275,00 1500	8.250,00 4.500,00	23.250,00
4	HONDAKIN-URAK	M kolektorea Hargune unit.	30,00 3,00	200,00 1500	6.000,00 4.500,00	
5	UR EDANGARRIA	M ur edangarria bideratzea Hargune unit.	30,00 3,00	100,00 1.500,00	3.000,00 4.500,00	7.500,00
6	GAS-SAREA	M Gasa bideratzea Hargune unit.	30,00 3,00	70,00 1.000,00	2.100,00 3.000,00	5.100,00
7	TELEKOMUNIKAZIO-SAREA					4.800,00

#### **8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, Jl. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

17

		M telekomunikazioak bideratzea Hargune unit.	30,00 3,00	60,00 1.000,00	1.800,00 3.000,00	
8	ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA	M BT LINEA EZARTZEA	30,00	250,00	7.500,00	7.500,00
9	SEINALEAK ETA BALIZAK	M bidearen luzetarako seinaleak eta balizak	30,00	50,00	1.500,00	1.500,00
10	ERAGINDAKO ZERBITZUAK	partida goratua M behe-tentsioko lurpeko linea ezartzea M behe-tentsioko aireko linea ezartzea	1,00 20,00 100,00	2.000,00 200,00 100,00	2.000,00 4.000,00 10.000,00	16.000,00
<b>GUZTIZKO PARTZIALA</b>						<b>100.990,00</b>

<b>GUZTIRA</b>	<b>166.630,00</b>
----------------	-------------------

Aurreko ataletan aztertutako alderdiez gain, urbanizazio-kostuek barne dituzte kontzeptu hauek:

OBRA, GUZTIRA.....166.630 €

Kalitate-kontrola: obraren % 1: .....1.666,30 €

Segurtasuna eta osasuna: obraren % 1,4: .....2.332,82 €

Hondakinen kudeaketa: .....5.000 €

Beraz, urbanizazio-lanen gauzatze materialaren guztizkoa da:

PEM, GUZTIRA: .....175.629,12 €

Eta horri guztiari, gastu orokorrak eta irabazi industrialak gehituz gero (% 19):

**PEC, GUZTIRA: .....208.998,65 €**

Era berean, eremuak bere egin behar ditu PEMen % 5ari dagozkion lizentzien eta tasen kostuak, hau da:

**Tasak eta lizentziak: .....8.781,46 €**

Azkenik, ondoriozko guztizko kostuaren % 9 (217.780,11) zerbitzu-sarien, plangintzaren eta kudeaketaren gastuetarako hartzen da:

**Plangintza- eta kudeaketa-gastuak (% 9) .....19.600,21 €**

Azken hiru zenbateko horiek gehituz gero, urbanizazio-lanen guztizko kostuak hauek dira:

**JI. ERREKATXU 17,19 EREMUAREN URBANIZAZIOAREN KOSTUA, GUZTIRA.....237.380,32 €**

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarilla

18

#### **4.2.Ordezko bizitokia ematearen kostua eta kaltetuen ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak.**

2/2006 Legearen 44.7 artikulua aplikatuz, planteamenduarekin bateraezinak diren gaur egun jatorrizko lursailetan dauden instalazioen eta eraikinen balioa kalkulatzeko da.

Ordoren, kalte-ordainaren kostuen kalkulua ekonomiko bat egiten da, mugatu diren hirigintzako azpideremuka, kasu honetan: JI. TXONTA IPARRALDEA, JI. TXONTA HEGOALDEA, baina ez JI. ERREKATXU 17,19 eta JB. ERREKATXU 21 azpideremuetarako, autosustapentzat jotzen direlako, Udalak jabeekin adostu duenaren arabera.

**Bizitegi-erabilerako eraikinen** kasuan, ordezko bizitegia jasotzeko eskubiderik ez duten etxebizitzentzat kalkulatu dira kalte-ordainak, AYTASAK 2016ko irailean egin zuen "*Ji.125 Txonta (Eibar) eremura esleituta dauden ordezko bizitokia eman beharreko etxebizitzak baloratzeko txostenean*" kalkulatuakoa erreferentzia-balio gisa hartuta. Datu hori HAPOn 4. aldaketan ere erabili zen, eta gaur egun baliozkotzat jotzen da, azken urteetan etxebizitzaren salmenta-prezioak zertxobait gora egin badu ere, baloratutako higiezinaren balio-galtzeak ere gora egin du, bai antzinatasunagatik, bai abandonatzeagatik.

Ordezko bizitegia jasotzeko eskubidea duten etxebizitzak, eremurako kostua ordezko bizitokia emango zaien etxebizitzaren eraikuntza-kostuaren parekidea izango da, jatorrizko etxebizitzaren metro koadroen proportzio balioarekin, Eusko Jauriaritzak adostu duen irizpidearen arabera.

**jarduera ekonomiko industrial duten eraikinen** kasuan, eta oraindik martxan badaude, LKS-k 2010 egin zuen eta 2015ean amaitu zuen "*Txonta eremuko emaitzako lursailen balorazioa eta esleipen-zehaztapena*" txostenean kalkulatuakoa balioa hartuko da erreferentzia gisa. Datu hori HAPOn 4. aldaketan erabili zen, eta erreferentzia gisa hartzen da jatorrizko egoerarekin bat datorren kalte-ordaintzeko balio bat bermatzen duelako, kalte-ordainduentzat mesedegarriagoa dena gainera, oraingo egoera ekonomikoaren arabera izango balitz baino.

Jarduerarik ez dagoen tokiak eraikinen arabera kalte-ordainduko dira, HAPOn 4. aldaketan kalkulatuakoa balioen arabera, LKS-k 2010 egin zuen eta 2015ean amaitu zuen "*Txonta eremuko emaitzako lursailen balorazioa eta esleipen-zehaztapena*" txostenean adierazten dena, datu hori dagoen kasuetan. Erreferentziarik egon ezean, txosten horretan lortutako datuekin alderaketa bat eginda kalkulatu da.

Kalte-ordainaren kostua JI. TXONTA HEGOALDEA jarduketan soilik hartuko da kontuan, Eusko Jauriaritzak desjabetze-sistemaren bidez egingo duena, baina ez JI. TXONTA HEGOALDEAN, birpartzelazioko proiektu batekin lankidetzaren bidez garatuko dela ulertzen delako.

Edonola ere, ordezko bizitokia emateko kostua eta kalte-ordainak gutxi gorabeherakoak dira, eta birpartzelatzeko unean bertan edo desjabetzen denean kalkulatu beharko da behar den moduan.

#### **JI. TXONTA IPARRALDEA jarduketa integratua**

#### **KALTE-ORDAINAK**

Baloratu da, alde batetik, oraindik martxan dauden jarduerak dauden eraikinetan **jardueragatiko kalte-ordaina**:

LEKUALDATU BEHARREKO JARDUERA EKONOMIKOAK		JARDUERAREN KALTE-ORDAINA 2015EKO LKS TXOSTENAREN ARABERA
HELBIDEA	SOZIETATEAREN IZENA	(€)
Iparragirre 6, 1.	IGNACIO DORADO BERNAS Y OTROS CB	110.965
Guisastu bidea 1, 1., 2.	LEYARISTI ZULAICA OSCAR	250.000*
<b>GUZTIRA</b>		<b>360.965</b>

\*Gisastu bideko jardueraren kasuan, metro koadroen eta eremuan antzeko ezaugarriak dituzten eta haien datuak ezagutzen diren beste instalazio batzuen arabera kalkulatu da.

Dagoeneko aipatu den moduan, eraitsi behar den eraikuntzaren kostua (jarduera egon ala ez) ez da aintzat hartuko eremuaren bideragarritasun ekonomikoaren ondorioetarako, jabe horiek birpartzelazioan sartuko direlako. Edonola ere, eta etorkizuneko UJPn jarduketa-sistema alda daitekeenez, kostu horien kalkulatu bat egiten da, beharrezko denerako orientazio gisa hartzeko.

ERAITSI BEHARREKO ERAIKINAK				ERAIKINAREN KALTE-ORDAINA
HELBIDEA	ERABILERA	ETXEBIZITZA KOPURUA (INOR BIZI GABE)	AZALERA (KATASTROAREN ARABERA) m <sup>2</sup> erabilgarri	AURREKO TXOSTENEN ARABERAKO BALORAZIOA (€)
Iparragirre 6	BIZITEGIA	2	<b>743,73</b>	<b>241.746</b>
1.	Bizitegia (ez da inor bizi)		112,41	88.802,7
2.	Bizitegia (ez da inor bizi)		112,41	102.589,72
Beheko solairua eta eranskina	Industrialak		518,91	50.353,73
Iparragirre 2*	INDUSTRIALA	-	<b>6.192</b>	<b>1.486.080*</b>
Gisastu bidea 1 eta 3*	INDUSTRIALA	-	<b>1.563</b>	<b>375.120*</b>
<b>GUZTIRA</b>				<b>2.102.946</b>

\*Ez dago erreferentziarik aurreko dokumentuetan. Konparazioaren bidez kalkulatu

Beraz, TXONTA IPARRALDEKO kalte-ordainen kargen guztizkoa da: **360.965 €**

## J1. TXONTA HEGOALDEA jarduketa integratua

### KALTE-ORDAINAK

Baloratu da, alde batetik, oraindik martxan dauden jarduerak dauden eraikinetan **jardueragatiko kalte-ordaina**:

#### **8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, J1. 125 TXONTA eremuan eta Errekatu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

20

LEKUALDATU BEHARREKO JARDUERA EKONOMIKOAK		JARDUERAREN KALTE-ORDAINA 2015EKO LKS TXOSTENAREN ARABERA
HELBIDEA	SOZIETATEAREN IZENA	(€)
Txota 26 bs	CARABINAS COMETA, S.A.	621.095,00
Txota 35 bs		
Txonta 26, 2., 3.	IGNACIO TRES, S.L.U.	563.009,00
Txonta 34, 1.	BARRENA YURRITA M CRISTINA	203.727,00
<b>GUZTIRA</b>		<b>1.577.244,00</b>

Horrez gain, eraitsi behar diren **eraikuntza industrial guztien eraikuntza-kostua** baloratu da, jarduera eduki ala ez:

JARDUERA EKONOMIKOA DUEN ERAITSI BEHARREKO ERAIKINA			ERAIKINAREN KALTE-ORDAINA
HELBIDEA	ERABILERA	AZALERA (KATASTROAREN ARABERA) m <sup>2</sup> erabilgarri	AURREKO TXOSTENEN ARABERAKO BALORAZIOA (€)
Txonta 7*	Industrialia	16.663,00	0 (aurria)
Txonta 9*	Industrialia	0	0 (aurria))
Txonta 19*	Industrialia	702,00	144.612
Txonta 21*	Industrialia	2.530,00	683.100
Txonta 23*	Industrialia	6.121,00	1.652.670
Txonta 26	Industrialia	2.075,87	503.332
Txonta 28*	Industrialia	450,00	108.000
Txonta 34**	Industrialia	2.318,13	435.500
Txonta 31*	Industrialia	761,15	156.796
Txonta 33** (eta 35)	Biltegia	2.260,00	598.410
<b>GUZTIRA</b>			<b>2.194.250</b>

**Bizitegi-erabilera**ko eraikinen kasuan ordezko bisitokia emateko eskubiderik ez duten etxebizitzaren kalte-ordainak hartuko dira kontuan (hau da, inor bizi ez direnak), baita erabiltzen ez diren lokalak ere.

**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

ERAITSI BEHARREKO BIZITEGI-ERAIKINAK					ERAIKINAREN KALTE-ORDAINA
HELBIDEA	ERABILERA	ETXEBIZITZA KOPURUA	OKUPATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA	AZALERA (M <sup>2</sup> )	AURREKO TXOSTENEN ARABERAKO BALORAZIOA (€)
<b>Txonta 11</b>		<b>8</b>	<b>4</b>		
1 esk	Bizitegia (ez da inor bizi)			<b>70,69</b>	<b>63.289,75</b>
1 ezk	Bizitegia			63,36	57.227,17
2 esk	Bizitegia			70,69	61.843,13
2 ezk	Bizitegia			63,36	58.401,49
3 ezk	Bizitegia			70,69	62.295,05
3 ezk	Bizitegia (ez da inor bizi)			<b>63,36</b>	<b>55.838,7</b>
4 esk	Bizitegia (ez da inor bizi)			<b>70,69</b>	<b>59.044,13</b>
4 ezk	Bizitegia			63,36	52.924,71
Behe esk	Lokala (ez da erabiltzen)			<b>69</b>	<b>16.605,27</b>
Behe ezk	Lokala (ez da erabiltzen)			<b>74</b>	<b>17.808,55</b>
<b>Txonta 13</b>		<b>7</b>	<b>6</b>		
1 esk	Bizitegia			48,24	23.290,61
1 ezk	Bizitegia			39,63	19.137,08
2 esk	Bizitegia			<b>44,17</b>	<b>21.325,39</b>
2 ezk	Bizitegia			38,76	18.717,47
3 ezk	Bizitegia			44,17	21.325,39
3 ezk	Bizitegia			38,76	18.717,47
4.	Bizitegia			73,70	35.586,57
Behea*	Industrialia (ez da erabiltzen)			<b>100</b>	<b>24.000,0*</b>

Eraikin bakoitzeko guztizkoak hauek dira: 212.586 € Txonta 11 eraikinean, 24.000 € Txonta 13 eraikinean, eta bien artean, **236.586 €**.

Jendea bizi den etxebizitzaren **ordezko bizitokia ematearen karga** eremurako kostu gisa kontabilizatzen da, elkarbizitzako unitateei eremuan antolatutako etxebizitza-sustapenean emango zaielako ordezko bizitokia (etxebizitza etxebizitzaren truke), eta beraz, karga ordezko bizitokia ematera bideratutako etxebizitzaren eraikuntza-kostuaren gainean kalkulatu da karga. Horretarako, 630 €-ko eraikuntza-kostua kalkulatu da, eta zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak (% 36) aplikatuta, eraikuntza-kostua 856,8 €/m<sup>2</sup> izango dela kalkulatu da:

Beraz, jendea bizi den 12 etxebizitza (760m<sup>2</sup> x 856,8€/m<sup>2</sup>) = **651.168€**

#### Aldi baterako ordezko bizitokia:

Kasu honetan, ez du ematen aldi baterako ordezko bizitokirik eman behar denik, urbanizazio- eta eraikuntza-lanen programazioak fasez fase exekutatu ahalbidetzen duelako.

#### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOren aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua



### Lekualdatze-gastuak:

Lekualdatze-gastuak 1.200 € gisa kalkulatzen da etxebizitzako:  $12 \times 1.200 = 14.400$  €

Beraz, TXONTA HEGOALDEKO kalte-ordainen kargen guztizkoa da:

**1.577.244 + 2.194.250 + 236.586 € + 651.168 € + 14.400 € = 4.673.648 €**

### JB. ERREKATXU 17,19 jarduketa integratua

Eraikin bat beste batekin ordeztuko denez, eta autosustapen bat izanik, jarduketa honetan ez da aurreikusten kalte-ordainen eta ordeztoko bizitokia ematearen kosturik.

### JB. ERREKATXU 21 jarduketa bakartua

Eraitsitako eraikin bat beste eraikin batekin ordezkatzeko denez, eraikitako azalera berarekin, jarduketa honetan ez dago kalte-ordainen eta ordeztoko bizitegia ematearen kosturik.

## 4.3. Lurzoruaren kalitatea berreskuratzea.

Indarrean dagoen lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko legediaren arabera, eta kutsatutako hondakinen eta lurzoruen gaian, kutsatutako edo alferrik galdutako lurrak berreskuratzeko neurriak hartzeko betebeharra **kutsadura edo alferrik galtze hori eragin duen pertsona fisiko edo juridikoari dagokio, eta subsidiarioki, lurzoruaren jabe diren eta lurzoru horiek dituzten pertsona fisikoei edo juridikoei.**

Alabaina, kutsadura gertatu zen unean lurzoruak zuen erabilerari lotutako kalitate-maila altuagoak eskatzen bazaizkio lurzoruaren erabilera berriari, lurzoru berreskuratzeko neurri osagarri horiek ezingo zaizkio eskatu kutsadura eragin duenari. Kasu horretan, erabilera berriaren sustatzailea da leheneratzeko neurri osagarri horiek hartuko dituen.

Jarduketan bideragarritasun ekonomikorako egoera kaltegarriena lurzoru deskontaminatzeko kostu guztien ardua eremuak hartuko duela pentsatzea da, baina errealista ere izango da kutsadura eragin duen pertsonarekin kudeaketak egitea konplexua izan daitekeelako. Beraz, dokumentu honetan lurzoru deskontaminatzeko kostu hipotetiko horren kalkulua egingo da, gero gastu hori nobere eginda ala egin gabe bideragarritasuna kalkulatzeko, eta horrela, bi egoerak konparatu eta aldeak ikusteko.

Lehen kasurako, kostu hauek hartuko dira kontuan:

- hondakin industrialak garbitzeko/deskontaminatzeko kalkulaturako gastuak, baita inbentariatutako lursailak aztertzeko eta xehe ikertzeko ikerketa-kostuak ere, TXONTA EGIZASTU PROMOZIOAK S.L. enpresak DINAM enpresari 2016an enkargatu zion txostena erreferentzia gisa hartuta, eta HAPOnen aldaketa honetan zehaztutako antolamendua aplikatuta.
- Planteamendu hau aplikatzeagatik (berrurbanizazioa, orubeak berdintzea eta beste) industrien diren inbentariatutako lurzoruen kanpoko kudeaketa-kostua (kanona eta baimendutako zabortegira eramatea). Horretarako, ebaki eta betelan egin beharreko lurren bolumena kalkulatu duten hipsometria-ikerketak egin dira. Azterketa horien ondoriozko planoak dokumentu honen Eranskin gisa atxiki dira.

Kostuen kalkulua premisa hauetatik abiatzen da:

- o Inbentariatutako lursailetan induskatu beharreko lurzoruaren zatirik handiena alferrik galdutako (>VIE B) eta ez-natural (>VIE A) gisa sailkatutako dela ulertzen da, eta beraz, ezin izango dela berrerabili, eta lurzoru horiek kanpoan kudeatu beharko lirateke zabortegi batean.

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOnen aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarilla

23

- o DINAMen txosten berean oinarrituta, beste kasu batzuk estrapolatuta induskatutako materialen balizko helmugak aintzat hartzeko, % 20 Hondakin arriskutsu gisa kudeatu beharko dela eta % 80 Hondakin ez-arriskutsu/Hondakin bizigabe gisa kudeatu beharko dela suposatuko da.
- Antolamendu berriak hasiera batean sestrak aldatzen ez dituen edo oso gutxi aldatzen dituen inbentariatutako lursailekin bat datorren plangintza-guneetan, edo aldatuz gero plangintzako kota lortzeko betelanak egingo liratekeen guneetan (batez ere gune libreak edo bideak dira), kutsatutako lurzoruen araberrako induskatu beharreko bolumena kalkulatzeko zailagoa da, esplorazio-ikerketen emaitzarik ezagutzen ez delako oraindik. Kasu hauetan kendu beharreko lurren kalkulu bat egiten da batez besteko 1 m-ko sakonerako indusketa batekin, baina probabilitate handia dago kalkulu hori nabarmen aldatzeko. (Atxikitako taulan, lursail horiek berdez adierazi dira).
- Atal honetan ez dira sartzen indusketa-kostuak, kostu horiek plangintzatik eratorriak direla uste denez, egin beharreko obra zibilaren zati dira eta 4.1 atalean sartu dira.

Jarraian, egindako kalkuluak aurkezten dira:

### J1. TXONTA IPARRALDEA jarduketa integratua

Lursailaren kodea	Helbidea	Dagoen kudeaketa-unitatea	Azalera (CADeko neurketaren bidez m <sup>2</sup> -tan)	Hondakin industriaren garbiketaren/deskontaminazioaren kalkulaturako kostuen sintesia + esplorazio-ikerketen eta ikerketa xeheen kostua (DINAM txostenaren arabera)	Inbentariatutako lursailaren indusketa-aurreikuspena	Eraginda ko azalera (m <sup>2</sup> )	Indusketa-kota	Induskatu beharreko lursailaren kalkulaturako bolumena (m <sup>3</sup> )
20030-00165	Iparragirre 6	J.I. iparraldea	415	23.742,00 €	BAI	415,00	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	2.726,22
20030-00164	Iparragirre 2	J.I. iparraldea	2256,18	68.584,75 €	BAI	2.256,18	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	18.843,01
20030-00146	Guisastu bidea 1-3	J.I. iparraldea	373,63	35.669,25 €	BAI	373,63	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	1.801,35
20030-00145	Guisastu bidea 5	J.I. iparraldea	434,67	16.955,20 €	EZ			
20030-00129	Txonta 7 eta 9	J.I. iparraldea eta hegoaldea	5.455,6 (788,82 hegoaldean)	55.120,25 €	BAI	5.455,00	1,00	5.455,00
<b>GUZTIRA, J.I. IPARRALDEAN</b>			<b>8.935,08 m<sup>2</sup></b>	<b>200.071,45 €</b>				<b>28.825,58</b>

### HONDAKIN INDUSTRIALEN GARBIKETAREN/DESKONTAMINAZIOAREN KALKULATUTAKO KOSTUAK + ESPLORAZIO-IKERKETEN ETA IKERKETA XEHEEN KOSTUA:

- Aurreko taulako datuak DINAM txostenetik hartu dira, Eibarko HAPOn 4. aldaketaren antolamenduari buruz egin zen txostenetik. Gisastu bidea 5eko lursailean, datu hori bere garaian egindako kalkuluaren % 40ra haztatu da, lursail hori oraingo eraikuntza finkatuko den lursaila delako.

Guztira, kostu hau kalkulatu da: **200.072 €**.

### - INBENTARIATUTAKO LURSAILEAN AURREIKUSITAKO INDUSKETATIK SORTUTAKO HONDAKINEN KUDEAKETAREKIN LOTUTAKO KOSTUAK.

- Inbentariatutako lursailen induskatu beharreko lurzoruen kalkulaturako bolumena: 28.826 m<sup>3</sup>

Taula honetan DINAM txostenetik hartu den hipotesi honen arabera kalkulaturako aurrekontua erakusten da:

- Induskatutako materiala Hondakin arriskutsutzat jota: (% 20)

#### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, J1. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

- Induskatutako materiala Hondakin ez-arriskutsutzat/bizigabetzat jota (% 80)

Proporzio hori oso kontserbadorea da, eremuaren ezaugarriak eta egiten den antolamendu-proposamena kontuan hartuta, litekeena delako Hondakin arriskutsuen %a txikiagoa izatea egiatan. Edonola ere, datu hori hartzen da kontuan segurtasunagatik.

Jarraian, lurren kudeaketaren kostua kalkulatzen da:

BOLUMENA (M3)	KANTITATEA (pisua tonatan ematen da, d=1,8)	HONDAKIN MOTAREN %	KANTITATEA (pisua tonatan ematen da)	KOSTEA (€/tona)	KUDEAKETA-KOSTUA (euro)
28.825,58	51.886,04	HA: % 20	10.377,21	100	1.037.720,88
		HEA/HBG: % 80	41.508,84	45	1.867.897,58
		GUZTIRA (tn)	51.886,04		<b>2.905.618,46</b>

Beraz, TXONTA IPARRALDEKO deskontaminazio-kargen guztizkoa da:

**200.071 €+ 2.905.618 = 3.105.689 €**

Atal honetan aipatu den moduan, oso hastapeneko kalkuluetan eta hipotesi askoren arabera kalkulatutako datua da, eta ziurgabetasun handia du planteamenduaren antolamendu-pase honetan, baina suposa dezakeen karga ekonomikoaren hedadura erakusten du.

#### Jl. TXONTA HEGOALDEA jarduketa integratua

Lursailaren kodea	Helbidea	Dagoen kudeaketa-unitatea	Azalera (CADEko neurketaren bidez m <sup>2</sup> -tan)	Hondakin industrialen garbiketaren/deskontaminazioaren kalkulatuakostuen sintesia + esplorazio-ikerketen eta ikerketa xehearen kostua (DINAM txostenaren arabera)	Inbentariatutako lursailtako indusketa-aurreikuspena	Eragindako azalera (m <sup>2</sup> )	Indusketa-kota	Induskatu beharreko lursailen kalkulatuakota bolumena (m <sup>3</sup> )
20030-00129	Txonta eta 9	J.I. iparraldea eta hegoaldea	788,82 (5.455,6 hegoaldean)	- €	EZ/BAI	788,00	1,00	788,00
20030-00134	Txonta 24	J.I. hegoaldea	529	37.908,00 €	EZ/BAI	529,00	1,00	529,00
20030-00137	Txonta 21	J.I. hegoaldea	1.761,06	47.941,25 €	BAI	1.761,06	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	2.939,86
20030-00135	Txonta 28	J.I. hegoaldea	633,04	35.727,25 €	EZ/BAI	633,04	1,00	633,04
20030-00139	Txonta 34	J.I. hegoaldea	493,66	15.403,20 €	EZ			
20030-00138	Txonta 23	J.I. hegoaldea	1.730,64	71.292,75 €	BAI	1.730,64	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	8.030,30
20030-00144	Txonta 35	J.I. hegoaldea	512,64	49.188,00 €	BAI	512,64	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	1.651,88
20030-00143	Chabolas 31	J.I. hegoaldea	114,74	22.248,00 €	BAI	114,74	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	831,97

#### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, Jl. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

2024ko urtarrila

25

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

20030-00142	Txonta 31	J.I. hegoaldea	357,11		35.320,25 €	BAI	357,11	isopakoekin egindako kalkuluaren arabera	854,00129
20030-00136	Txonta 30	J.I. hegoaldea (zati batean)	575,46 (306,37 eremutik kanpo)		32.868,00 €	EZ/BAI	269,00129	1,00	269,00129
<b>GUZTIRA, J.I. HEGOALDEAN</b>			<b>7.189,8 m<sup>2</sup></b>		<b>347.896,70 €</b>				<b>16.527,43</b>

### HONDAKIN INDUSTRIALEN GARBIKETAREN/DESKONTAMINAZIOAREN KALKULATUTAKO KOSTUAK + ESPLORAZIO-IKERKETEN ETA IKERKETA XEHEEN KOSTUA:

- Aurreko taulako datuak DINAM txostenetik hartu dira, Eibarko HAPOn 4. aldaketaren antolamenduari buruz egin zen txostenetik. Txonta 34ren lursailean, datu hori bere garaian egindako kalkuluaren % 40ra haztatu da, lursail hori oraingo eraikuntza finkatuko den lursaila delako.

Guztira, kostu hau kalkulatzen da: **347.897 €**.

### - INBENTARIATUTAKO LURSAILETAN AURREIKUSITAKO INDUSKETATIK SORTUTAKO HONDAKINEN KUDEAKETAREKIN LOTUTAKO KOSTUAK.

- Inbentariatutako lursailetan induskatu beharreko lurzoruen kalkulatutako bolumena: 16.528 m<sup>3</sup>

Taula honetan DINAM txostenetik hartu den hipotesi honen arabera kalkulatutako aurrekontua erakusten da:

- Induskatutako materiala Hondakin arriskutsutzat jota: (% 20)
- Induskatutako materiala Hondakin ez-arriskutsutzat/bizigabetzat jota (% 80)

Proporzio hori oso kontserbadorea da, eremuaren ezaugarriak eta egiten den antolamendu-proposamena kontuan hartuta, litekeena delako Hondakin arriskutsuen %a txikiagoa izatea egiatan. Edonola ere, datu hori hartzen da kontuan segurtasunagatik.

BOLUMENA (M3)	KANTITATEA (pisua tonatan ematen da, d=1,8)	HONDAKIN MOTAREN %	KANTITATEA (pisua tonatan ematen da)	KOSTEA (€/tona)	KUDEAKETA-KOSTUA (euro)
16.527,43	29.749,37	HA: % 20	5.949,87	100	594.987,148
		HEA/HBG: % 80	23.799,50	45	1.070.977,46
		<b>GUZTIRA (tn)</b>	<b>29.749,37</b>		<b>1.665.964,94</b>

Guztira, kostu hau kalkulatzen da: **1.665.965 €**.

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

Beraz, TXONTA HEGOALDEKO deskontaminazio-kargen guztizkoa da:

**347.897 €+ 1.665.965 € = 2.013.861 €**

Atal honetan aipatu den moduan, oso hastapeneko kalkuluetan eta hipotesi askoren arabera kalkulaturako datua da, eta ziurgabetasun handia du planteamenduaren antolamendu-pase honetan, baina suposa dezakeen karga ekonomikoaren hedadura erakusten du.

## 5. PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

Jarraian, patrimonializatu daitekeen eraikigarritasunen arabera kalkulaturako hirigintza-kostuen ondorioa kalkulatu da, antolamenduaren ondoriozko lursail pribatuekin lotutako hirigintzako eraikigarritasunaren % 85 patrimonializatu daitekeen eraikigarritasun gisa hartuta.

Lehenik, sestraren gainetik zein sestrapean antolatuta dauden lursail pribatuetan banaturako eremuen eraikigarritasuna homogeneizatuko dugu, 3. kapituluaren kalkulatu diren haztapen-koefizienteak kontuan hartuta.

### Jl. TXONTA IPARRALDEA jarduketa integratua

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística	Edificabilidad ponderada
Residencial colectiva				
Vivienda libre (Txonta Norte)	633,14	1,000	23.412,00	23.412,00
Vivienda tasada	540,70	0,854	650	555,10
Anejos				
Vivienda libre (Txonta Norte)	92,00	0,145	10.300,00	1.496,66
Vivienda tasada	163,20	0,258	500,00	128,88
Comercial	425,33	0,672	400,00	268,71
			TOTAL	<b>25.861,35</b>

Patrimonializatu daitekeen eraikigarritasun homogeneizatua hau da:  $25.861,35 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,85 = 21.982,14 \text{ m}^2(\text{t})$

Txonta eremuko erabilera nagusirako lurzorua hondar-balioa 633,14 € dela kontuan izanik, patrimonializatu daitekeen eraikigarritasunari dagokion lurzorua balioa hau da:

$21.982,14 \text{ (t) m}^2 \times 633,14\text{€} / \text{m}^2(\text{t}) = \mathbf{13.917.776,86 \text{ €}}$ , lurzorua balio gordina gehi urbanizazio-balioa barne izanik.

Urbanizazioaren balioa 4. atalean kalkulaturako kostuen batura izango da:

Urbanizazio-lanen kostua:..... 5.762.526,37 €

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, Jl. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

27

Ordezko bizitokia ematearen kostua: ..... 360.000 €

Kutsatutako lurzoruak leheneratzeko kostua: ..... 3.105.689

Guztizko hau osatzen dute: **9.229.180,37 €**, eta kutsatutako lurzoruak leheneratzeko kostuak kenduta: **6.123.491,37 €**

Lehenik, lurzoruaren balio gordina kalkulatu dugu (eremuaren lurzoria 24.419,15 m<sup>2</sup>-koa dela kontuan izanik), urbanizazio-kargak deskontatuta kutsatutako lurrak leheneratzeko kostua kontuan izan gabe:

$$13.917.776,86 € - 6.123.491,37 € = 7.794.285,49 €$$

$$7.794.285,49 € / 24.419,15 \text{ m}^2 = \underline{\underline{319,18 €/\text{m}^2 \text{ lurzoru gordin}}}$$

Balioak arrazoizkoa dirudi hiri-inguruetako bizitegi-jarduera urbanistikoetarako, **eta beraz, eragiketa bideragarria dela jotzen da ikuspuntu ekonomikotik.**

**Kutsatutako lurrak leheneratzeko kostua kontuan izanda, lurzoruaren balio gordina hau izango da:**

$$13.917.776,86 € - 9.229.180,37 € = 4.688.596,49 €,$$

**4.688.596,49 € / 24.419,15 m<sup>2</sup> = 192,00 €/m<sup>2</sup> lurzoru gordin, hasiera batean eragiketa ekonomikoa ez litzateke hain bideragarria izango, dokumentu honetan egindako kalkuluen arabera.**

**Jl. TXONTA HEGOALDEA jarduketa integratua**

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística	Edificabilidad ponderada
Residencial colectiva				
Viv. Protegida de régimen especial	94,67 €	0,150	15.315,00	2.289,98
Anejos				
Viv. Protegida de régimen especial	56,83 €	0,090	7.700,00	691,18
Comercial	425,33	0,672	700,00	470,25
			TOTAL	<b>3.451,41</b>

Patrimonizatu daitekeen eraikigarritasun homogeneizatua:

$$3.451,41 \text{ m}^2(t) \times 0,85 = 2.933,69 \text{ m}^2(t)$$

Txonta eremuko erabilera nagusirako lurzoruaren hondar-balioa 633,14 € dela kontuan izanik, patrimonizatu daitekeen eraikigarritasunari dagokion lurzoruaren balioa hau da:

$$2.933,69 \text{ (t) m}^2 \times 633,14\text{€/ m}^2(t) = \mathbf{1.857.441,86 \text{ €}}, \text{ lurzoruaren balio gordina gehi urbanizazio-balioa barne izanik.}$$

Urbanizazioaren balioa 4. atalean kalkulaturako kostuen batura izango da:

Urbanizazio-lanen kostua:..... 3.096.741 €

Ordezko bizitokia ematearen kostua eta kaltetuen ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak: 4.673.648 €

Kutsatutako lurzoruak leheneratzeko kostua: ..... 2.013.861 €

Guztizko hau osatzen dute: **9.784.250,80 €**, eta kutsatutako lurzoruak leheneratzeko kostuak kenduta: **7.770.389,15 €**

**Argi ikusten denez, eragiketa hau ez da ekonomikoki bideragarria, eta beraz, jarduketa-sistemak publikoa izan behar du, eta administrazioa (Eusko Jaurlaritzak, kasu honetan) izango da ondoriozko etxebizitza babestuen kudeaketa, urbanizazioa eta sustapena egingo duena.**

### Jl. ERREKATXU 17,19 jarduketa integratua

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística	Edificabilidad ponderada
Residencial colectiva				
Vivienda libre (Errekatxu)	560,35	0,885	1170	1.035,49
Vivi. protegida de régimen general	309,37 €	0,489	960	469,07
Anejos				
Vivienda libre (Errekatxu)	92,00	0,145	670,00	97,36
			TOTAL	<b>1.601,92</b>

Patrimonizatu daitekeen eraikigarritasun homogeneizatua:

$$1.601,92 \text{ m}2(\text{t}) \times 0,85 = 1.361,632 \text{ m}2(\text{t})$$

Erabilera nagusirako lurzoruaren hondar-balioa 633,14 € dela kontuan izanik, patrimonizatu daitekeen eraikigarritasunari dagokion lurzoruaren balioa hau da:

$$1.361,632 \text{ (t) m}2 \times 633,14\text{€/ m}2(\text{t}) = \mathbf{862.103,68 \text{ €}}, \text{ lurzoruaren balio gordina gehi urbanizazio-balioa barne izanik.}$$

Urbanizazioaren balioa 4. atalean kalkulaturako kostuen batura izango da:

$$\text{Urbanizazio-lanen kostua:} \dots\dots\dots 237.380,32 \text{ €}$$

Lurzoruaren balio gordina (eremuaren azalera 825 m<sup>2</sup>-koa dela kontuan hartuta), urbanizazio-kargak kenduta:

$$\mathbf{862.103,68 \text{ €} - 237.380,32\text{€} = 624.723,36 \text{ €}}$$

$$\mathbf{624.723,36 \text{ €} / 825 \text{ m}^2 = \underline{\underline{757,24 \text{ €/m}^2 \text{ lurzoru gordin}}}}$$

Autosustapeneko eragiketa izanik, balioak arrazoizkoa dirudi hiri-inguruetako bizitegi-jarduera urbanistikoetarako, eta beraz, eragiketa bideragarria dela jotzen da ikuspuntu ekonomikotik.

### JB. ERREKATXU 21 jarduketa bakartua

Eraikitzeko izaera duen jarduketa pribatu bat da, eta urbanizazio publikoaren kargarik ez dagoenez, ez da beharrezkoa bideragarritasun ekonomikoa kalkulatzea.



## 6. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, 22.4. artikuluan xedatzen du hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnen dokumentazioan jasangarritasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko dela eta txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko dela beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

Horixe bera xedatzen du ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoak, 31.1.f) artikuluan.

Jarraian, aurreikusitako jarduketa bakoitzak tokiko ogasun publikoan izan duen eragina baloratuko dugu, azpiegiturak ezarri eta mantentzeari nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateari dagokienez.

### 1. Azpiegituraren mantentze-kostuak

Lehenik, sortuko diren azpiegitura berrien mantentzera, zerbitzu publikoetara eta gune publikoak segurtasun- eta hornikuntza-egoera egokian mantentzera bideratutako gastu publikoa kalkulatu dugu, sortuko diren eremu desberdinetan.

Jasan beharreko oinarritzko kontzeptuak hauek dira:

- Saneamendu-zerbitzua.
- Ur-hornidurako zerbitzua.
- Zaborra biltzeko zerbitzua.
- Berdeguneen mantentzea.
- Galtzaden, espaloien eta espazio libreen mantentzea.
- Argiteria publikoa.
- Bideen garbiketa.

Udal-tasa bat kobratzen da saneamendu-zerbitzua, ur-hornidura eta zaborra biltzeko zerbitzua emateagatik, ordenantza fiskal baten bitartez araututakoa. Beraz, ondoriozta daiteke tasa horren bidez ordaindutako zenbatekoa zerbitzuaren kostua jasateko modukoa izango dela eta gastua konpentsatuko duela. Hala, zerbitzu horiek ematearen ondoriozko tokiko ogasunarekiko eragina estalita geratuko da eta "ekonomikoki jasangarriak" direla jotzen da.

Gainerako kontzeptuen eragin ekonomikoari dagokionez, aurreikusitako urteko kostua kalkulatzeko, erreferentzia gisa balio dezaketen ratio orokorren multzoa aintzat hartuko dugu, eta erabilera publikoko espazioa bana daitekeen azalera-mota ezberdinetan aplikatu dugu.

- Berdeguneen mantentzea:

$$14.080 \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ €/m}^2 = 44.352 \text{ €/urtea}$$

(\* ez da sartzen Sistema orokor gisa kalifikatutako berdegunea, haren mantentzea ez zaiola aldaketa honen helburu diren eremuei egotzi behar ulertzen delako.)

- Galtzaden, espaloien eta espazio libreen mantentzea:

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

$$16.295,15 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 18.087,61 \text{ €/urtea}$$

- Argiteria publikoa.

$$16.295,15 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farola} = 82 \text{ farola} \times 83 \text{ €/farola} = 6.806 \text{ €/urtea}$$

- Bideen garbiketa.

$$16.295,15 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 1.955,42 \text{ €/urtea}$$

Hortaz, esan daiteke azpiegitura hauek mantentzeko urteko kostu globala **71.202 eurokoa** dela.

## 2. Diru-sarreren kalkulua

Aldaketa honetako eremuen hirigintza-garapenak udaleko diru-kutxara ekarriko dizkion sarrerak bi kategoriatan bana daitezke:

- Sarrera puntualak: sarrera hauek behin bakarrik egingo dira. Batzuek diote sarrera hauek puntualak direlako ez direla kontuan hartu behar mantentze-kostuak kontabilizatzeko orduan, baina zentzu hertsian kontatu egin behar direla uste dugu kontzeptu horiengatik lortutako diru-sarrera kapitalizatuta.
  - Eraikuntzen, instalazioen eta lanen zerga (EILZ): Partida oso garrantzitsua da, gutxienez, 30 urterako kalkulaturako mantentze-gastuak estali behar dituelako.
- Diru-sarrera errepikariak: denboran behin eta berriz egiten direnez, sortutako azpiegitura mantentzearekin zerikusi zuzenena duten sarrerak dira. Gure kasuan, nagusienak hauek izango dira:
  - Ondasun higiezin zerga (OHZ)
  - Jarduera ekonomiko zerga (JEZ)
  - Beste batzuk: gune publikoak okupatzearen tasa, trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga, zigorrak eta abar.

Aipatu diren diru-sarrera errepikari horietatik Ondasun higiezin zergak (OHZ) sortutako diru-sarreren gutxi gorabeherako kalkulu bat egingo dugu.

Bizitegi-lursail pribatuetan antolatutako gehieneko eraikigarritasuna hartuko ditugu kontuan; 39.378m<sup>2</sup>-ko guztizkoa Txonta eremuan (24.063m<sup>2</sup> TXONTA IPARRALDEAN, 15.315m<sup>2</sup> TXONTA HEGOALDEAN) eta 2.310m<sup>2</sup>-koa Errekatxun (2.130m<sup>2</sup> JI ERREKATXU 17, 19 eta 180m<sup>2</sup> JB ERREKATXU 21), baita 1.100 m<sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerarako, guztira (400m<sup>2</sup> JI TXONTA IPARRALDEAN eta 700m<sup>2</sup> JI TXONTA HEGOALDEAN):

Katastroko balioa kalkulatzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Katastroaren eta zerbitzuen zuzendaritza nagusiaren ekainaren 13ko 12/2016 ebazpenak onartutako, eta 2017an eta 2019an aldatutako, balioak abiapuntu gisa hartu dira.

Txostenak Eibarrerako egiten duen eremuen sailkapenaren arabera, 235 balio-gunea hartu da Txonta eremura gune parekagarri gisa eta 414 balio-gunea Errekatxurako, eremu bakoitzean egingo diren etxebizitzentzako antzekoak dituztelako gune horiek.

Gune horietan, lurzoruaren hondar-balioa eta etxebizitza-erabilerako eraikuntza-balioa VRS:476,31 €/m<sup>2</sup>, VC 750€/m<sup>2</sup> gisa zehazten da Txontan eta VRS: 562,79 €/m<sup>2</sup>, VC:775€/m<sup>2</sup> Errekatxun, eta merkataritza-erabilerarako Txontan VRS:5,77€/m<sup>2</sup>, VC 360€/m<sup>2</sup>.

Ondorioz, kalkulaturako katastro-balioa (eraikuntza-balioa eta lurzoruaren hondar-balioa) hauek izango dira:

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

32

Txontan kalkulaturako katastroko balioa:  $(39.378 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2) + (39.378 \text{ m}^2 \times 476,31 \text{ €/m}^2) + (1.100 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2) + (1.100 \text{ m}^2 \times 5,77 \text{ €/m}^2) = 48.691.685 \text{ €}$  Txontan aurreikusitako eraikuntza-jarduketara guztiak gauzatzen direla suposatuz

Errekatxun kalkulaturako katastroko balioa:  $(2.310 \text{ m}^2 \times 562,79 \text{ €/m}^2) + (2.310 \text{ m}^2 \times 775 \text{ €/m}^2) = 3.090.295 \text{ €}$  Errekatxun aurreikusitako eraikuntza-jarduketara guztiak gauzatzen direla suposatuz

Beraz, guztizko katastroko balioa hau izango da: 51.781980 €

Zerga kalkulatzeko formula hau hartuko da:

$$\text{Kuota osoa} = \text{Zerga-oinarria} \times \text{karga mota}$$

Eibarko Udalaren 2023ko Zerga-ordenantzen arabera, kasu honetan hiri-ondasunen karga % 0,2884 da.

$$\text{Kuota likidoa} = \text{Kuota osoa} - \text{hobariak}$$

Ezin dugu egon litezkeen hobariak baloratu, diru-sarreraren eta familiaren osaeraren arabekoak izango direlako. Beraz:

$$\text{OHZ bidezko sarrerak} = 51.781980 \text{ €} \times \% 0,2884 = \mathbf{149.339,23 \text{ €/urteko sarrerak}}$$

### 3. Balantzea

Kalkulatu diren sarrerak kalkulaturako gastuak baino gehiago dira. OHZ bakarrik kalkulaturako gastuak baino sarrera gehiago ekarriko du urtean. Hori nahikoa da Tokiko ogasunerako proposaturako jarduketaren jasangarritasun ekonomikoa justifikatzeko.

2024ko urtarrila

KREAN Elk. Koop. talde egilearen aldetik



Ane Miren Martínez Bardeci  
Arkitektoa



María Rodríguez Aguirre  
Arkitektoa



## ERANSKINA: HIPSOMETRIA-AZTERKETAK

### 8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana

Eibarko HAPOnen aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

33



**8. dok. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana**

Eibarko HAPOn aldaketa, JI. 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17., 19. eta 21. eraikinetan

Fasea: Hasierako onarpenerako dokumentua

2024ko urtarrila

34