



HAPU
PGOU
GETXO

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENA

4. FASEA. PLAN OROKORRAREN HASIERAKO ONARPENA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO- FINANTZARIOAREN AZTERKETA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

IRAILA 2022



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.....	5
2.2.1.- Eraikitze kostuak.....	5
2.2.2.- Urbanizazio kostuak.....	5
2.2.3.- Desjabetzak, kalte-ordainak eta beste kontzeptu batzuk.....	5
2.3.- Lurzoruen ondare-balioen kalkulua.....	6
2.4.- Diru-sarrera orokorren estimazioa.....	11
2.5.- Bideragarritasuna.....	13
2.6.- Azken ondorioak.....	17
3.- Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena.....	17
3.1.- Ukitutako ogasunen identifikazioa.....	17
3.2.- Zerbitzu-azpiegitura berrien eta bere finantzazioaren zehaztapena.....	17
3.3.- Administrazioak izan ditzaken diru-sarreraren aurreikuspena.....	17
3.3.1.- Tokiko administrazioaren diru-sarrerak.....	17
3.3.2.- Foru, autonomi eta estatuko administrazioaren diru-sarrerak.....	18
3.4.- Administrazioak izan ditzaken kostuak.....	19
3.4.1.- Tokiko administrazioak izan ditzaken kostuak.....	19
3.4.2.- Foru eta autonomi administrazioak izan ditzaken kostuak.....	19
3.4.3.- Estatuko administrazioak izan ditzaken kostuak.....	19
3.5.- Diru-sarreraren eta gastuen zenbatespena.....	19
3.6.- Jarduketaren eragina.....	24
4.- Programazioa.....	25

1.- Sarrera.

Dokumentu honek, bi kapitulutan antolatuta, zehaztaperen hauei buruzko edukiak biltzen ditu:

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa: Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikularen arabera, plan orokorrekin bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlan bat jaso beharko dute.

Jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria: Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu batekina onartzen duen 7/2015 Errege Dekretuaren 22.4 artikulua adierazten du jasangarritasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat gehitu behar dela, non haztatuko baita, bereziki, jarduketak zer eragin izango duen beharrezkoak diren azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragindako ogasun publikoetan, bai eta erabilera produktiboetarako lurzoruen nahikotasuna eta egokitasuna ere.

Azterlan horien gaiak erlazionatuta daudenez, komenigarritzat jo da dokumentu bakar batean biltzea, kontsulta errazteko.

Plangintza dinamikoa denez eta gauzatzen denez, azterlan honen xedea ez da diru-sarreraren eta gastuen zenbateko zehatzen aurrekontu zehatza egitea; aitzitik, Planaren exekuzioari lotuta geratuko diren zenbatespenak eta finantzaketa-iturriak adieraztea baino ez da, aurreikuspen logiko eta haztatu baten arabera, plana gauzatzeko benetako aukera bermatuko duena, zehaztaperen zehatzen arabera.

Beraz, adierazitako lurzoruen jasanarazpen-balioek, urbanizazio-kostuek, kalte-ordainek eta abarrek ez dute arau-baliorik, eta ez dute Administrazioa konprometitzen; izan ere, erreferentzia generikoak baino ez dira, Planak ezarritako antolamenduak zer eragin ekonomiko duen ikuspegi orokor bat emateko asmo hutsarekin eginak. Horien balio zehatz eta lotesleak plangintza gauzatzearen ondoriozkoak izango dira, hura gauzatzen den unean.

2.- Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.

Oro har, edozein hirigintza-antolamenduko planetan, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari dagokionez garrantzi handiena duten elementuak proiektatutako urbanizazioa eta eraikuntza lortzeko beharrezkoak diren gastuak dira. Hala, azterlan honek Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako jarduketak berrien egikaritzearen azterketa ekonomikoa du ardatz.

2.1.- Salmenta balioen estimazioa.

2.1.1.- Higiezin merkatuaren prospekzioa.

Amaitutako higiezin-produktuaren salmenta-balioa zenbatesteko, Getxoko higiezin merkatua aztertu da higiezin atarien bidez, eta sektorearekin zerikusia duten beste erakunde eta organizazio batzuei kontsulta egin zaie, Planean jasotako erabilera bakoitzerako salmenta-prezio bat zehazteko.

Horrela, hiriguneko etxebizitza-erabilerari (berria eta erabilia), merkataritza-lokalei eta garajeei dagozkien prezioak lortu dira, landa-etxebizitzak ez baititu kontuan hartzen jarduketak eta haztapen-koefizienteak kalkulatzeko.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren estatistikak kontsultatu dira, 2022ko bigarren hiruhilekorako batez besteko prezioei dagokienez. Kasu honetan, emaitzak honako hauek dira Bizkaiko lurralde historikorako:

) Etxebizitza aske berriaren batez besteko prezioa	3.270,43 €/m ² erabilgarri
) Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa	2.581,39 €/m ² erabilgarri
) Etxebizitza berri+ erabiliaren batez besteko prezioa	1.644,12 € €/m ² erabilgarri ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Azalera-eskubideko erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzaren erreferentzia-prezioa. EHAA, 2022-07-14

2.1.2.- Hartutako balioak.

Higiezin-produktu bakoitzarentzat lortutako lekuko eskasen arabera, beraien haztapen 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.

Getxon, eta udalerriko zonaldearen araberrako prezioen aniztasuna dela eta, udalerriko batez besteko prezioa lortu beharrean, eremu homogeneoen araberrako batez besteko zenbatespena egin da:

) 1 Eremua:	Algorta Erdialdea
) 2 Eremua:	Algorta Ekialdea
) 3 Eremua:	Algorta Kostaldea
) 4 Eremua:	Andra Mari
) 5 Eremua:	Azkorri
) 6 Eremua:	Errotatxu Mimenaga
) 7 Eremua:	Fadura
) 8 Eremua:	Gobeloki-Aiboa-Konporte
) 9 Eremua:	Galea
) 10 Eremua:	Areeta
) 11 Eremua:	Portu Zaharra
) 12 Eremua:	Santa Eugenia-Itzubaltzeta
) 13 Eremua:	Villa de Plentzia-Etxezuri
) 14 Eremua:	Zubilleta
) 15 Eremua:	Zugazarte-Neguri

Eremu homogeneoen lokalizazio-planoa.

Eraikitako m²-ko salmenta-prezioan hartutako balioak, salgai dauden higiezin libreetarako, honako hauek dira::

	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	Bloke irekiko etxebizitza	Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	Hirugarren sektorea /Industria	Aparkalekua eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)
1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	3.280,00	3.350,00	3.550,00	4.190,00	1.580,00	730,00	990,00
4 EREMUA - ANDRA MARI	2.780,00	2.760,00	3.125,00	3.590,00	1.320,00	730,00	800,00
5 EREMUA - AZKORRI	2.780,00	2.760,00	3.125,00	3.590,00	1.320,00	730,00	800,00
6 EREMUA - ERROTATXU MIMENAGA	2.767,00	2.760,00	3.124,00	3.584,00	1.323,00	729,30	802,00
7 EREMUA - FADURA	2.770,00	2.760,00	3.125,00	3.580,00	1.325,00	729,30	802,00
8 EREMUA - GOBELOKI-AIBOA- KONPORTE	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
9 EREMUA - GALEA	4.275,00	4.250,00	4.525,00	4.725,00	2.075,00	730,00	1.000,00
10 EREMUA - AREETA	3.740,00	3.725,00	3.550,00	4.200,00	1.820,00	730,00	975,00
11 EREMUA - PORTU ZAHARRA	3.350,00	3.350,00	3.620,00	4.266,00	1.600,00	730,00	1.000,00
12 EREMUA - SANTA EUGENIA- ITZUBALTZETA	2.775,00	2.775,00	3.140,00	3.590,00	1.320,00	730,00	890,00
13 EREMUA - VILLA DE PLENTZIA- ETXEZURI	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
14 EREMUA - ZUBILLETA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.575,00	1.410,00	730,00	890,00
15 EREMUA - ZUGAZARTE NEGURI	3.740,00	3.730,00	4.175,00	4.650,00	1.800,00	725,00	975,00
01SEKTOREA -TOSU	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
02 SEKTOREA - MURU	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
03 SEKTOREA - PEÑA SANTA MARINA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
04 SEKTOREA - DENDARIENA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
05 SEKTOREA - DILIZGOIKOA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
06 SEKTOREA - MARTITURRI	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	850,00	850,00

Getxoko Udalerrirako prezio mugatuko higiezin salmenta-balioei dagokienez (2022ko ekainaren 30eko Aginduarien I.1 eranskinean daude jasota), honako hauek dira::

KATEGORIA	Etxebizitza €/ m ² eraik.	Eranskina €/ m ² eraik.
Babeseke Etxebizitza Soziala (BES)	1.415,59 €	566,24 €
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	2.186,22 €	612,14 €

2.2.- Urbanizazio eta eraikitze kostuen estimazioa.

2.2.1.- Eraikitze kostuak.

Eraikuntzaren eraikuntza-kostuetarako egungo eraikuntza-merkatuko batez besteko kostuak erabiltzen dira, eraikitzailearen gastu orokorrak eta etekin industrialak barne. Parametro hauek hartzen dira:

Eraikuntza mota	Egikaritzea kostu unitarioa €/m ² eraik
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	1.200
Bloke irekiko etxebizitza	1.200
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.200
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.300
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	500
Hirugarren sektorea - Industria	400
Aparkalekua bizitegi-eraikinean	380

2.2.2.- Urbanizazio kostuak.

Mugatutako eremuek hainbat ezaugarri dituzte, eta, beraz, zaila da a priori zenbatespen orokor bat ezartzea.

Antolamendu xehatua duten eremuetan, bide-sistemen eta espazio libreen azalerak dituztenetan, honako kostu hauek kalkulatzen dira:

Bide-sistemak: 350 €/ m²; espaloiak eta galtzadak ez ezik, horietatik igarotzen diren instalazioen azpiegiturak ere barne hartzen ditu.

Espazio libreen sistemak: espazioaren tamainaren arabera, honako kostu hauek ezartzen dira::

-) Azal. GLS ≤ 1000 m²: 110 €/m²
-) 1000 m² < Azal. GLS < 7.500 m²: 88 €/m²
-) Azal. GLS > 7.500 m²: 55 €/m²

Antolamendu xehaturik gabeko eremuetarako, honako kostu hauek ezartzen dira, eremuaren azalerari aplikatuta::

-) Bizitegi-erabilera nagusia: urbanizazio-kostua = 60 €/m²
-) Hirugarren sektoreko/industriako erabilera nagusia = 40 €/m²

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

Aurreikusitako jarduketak batzuetan antolamenduz kanpoko geratzen diren etxebizitzak edo martxan dauden jarduerak daude, baita errendamenduak ere, nahiz eta ez da aurreikusten hori dela eta jarduketak bideraezin izango direnik. Hala ere, datu hauek lehenbizikoak eta orientagarriak dira, dagokion zama eta onuren banaketa espedienteak izango baita higiezin bakoitzeko egoera erreal eta zehatza xehatuko duena

Zuzkidura-jarduketetan, etxebizitza-eraikinak eraistea aurreikusten bada, jarduketaren izaera dela-eta, ekimen pribatuak ikusi beharko du haien bideragarritasuna eta aukera.

Jarduketaren bideragarritasuna °, honako kostu hauek hartu dira kontuan:

Eraispenak: 88 €/ m² eraikia.

Birkokatzeak/Kalte-ordainak: 975 €/ m² eraiki sestra gainean eta 285 €/ m² eraiki sestra azpian

2.3.- Lurzoruen ondare-balioen kalkulua.

Jarduketa integratu bakoitza arestian adierazitako arloetako baten barruan dago, eta, beraz, koefizienteak banaka kalkulatzen dira.

Gauza bera gertatzen da lurzoru urbanizagarriarekin, zeinentzat 6 sektore ezarri baitira.:

- 1 Sektorea: Tosu
- 2 Sektorea: Muru
- 3 Sektorea: Peña Santa Marina
- 4 Sektorea: Dendariena
- 5 Sektorea: Dilizgoikoa
- 6 Sektorea: Martiturri

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. Erregelamenduak ahalbideratzen du koefiziente hau 1,20 eta 1,40 tartean ibiltzea, hartutako erabileraren arabera (kasu honetan, 1,2 aplikatu dira babes sozialeko etxebizitzetarako (erosteko edo alokatzeko) eta haien eranskinetarako; 1,25 etxebizitza tasatuetarako eta haien eranskinetarako, eta 1,40 gainerako kasuetarako).
- E_k = Eraikuntza kostua eraikitako metro koadro bakoitzeko. Kopuru honetan kontutan hartu beharko dira EMA eta lehen adierazitako kontzeptu guztiak (gastu orokorrak, etekin industrialak eta abar)

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

Justifikazio-memorian, ondorio-balioak eta haztapan-koefizienteak kalkulatzen dira, honako emaitza hauekin.:

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

Lurzoru urbanizatuaren gehieneko ondare-balioa:

ONDARE-BALIOAK GETXO	1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	4 EREMUA - ANDRA MARI	5 EREMUA - AZKORRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	900,00	900,00	1.142,86	785,71	785,71
Bloke irekiko etxebizitza	942,86	942,86	1.192,86	821,43	821,43
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.150,00	1.150,00	1.335,71	1.032,14	1.032,14
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.378,57	1.378,57	1.692,86	1.264,29	1.264,29
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	507,14	507,14	628,57	442,86	442,86
Hirugarren sektorea - Industria	121,43	121,43	121,43	121,43	121,43
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	255,71	255,71	327,14	191,43	191,43
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	255,71	255,71	327,14	191,43	191,43
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Eranskina BES	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Eranskina BET	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

ONDARE-BALIOAK GETXO	6 EREMUA - ERROTATXU MIMENAGA	7 EREMUA - FADURA	8 EREMUA - GOBELOKI- AIBOA- KONPORTE	9 EREMUA - GALEA	10 EREMUA - AREETA
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	776,43	778,57	900,00	1.853,57	1.471,43
Bloke irekiko etxebizitza	821,43	821,43	942,86	1.885,71	1.510,71
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.031,43	1.032,14	1.150,00	2.032,14	1.335,71
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.260,00	1.257,14	1.378,57	2.075,00	1.700,00
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	445,00	446,43	507,14	982,14	800,00
Hirugarren sektorea - Industria	120,93	120,93	121,43	121,43	121,43
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	192,86	192,86	255,71	334,29	316,43
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	192,86	191,43	255,71	334,29	316,43
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Eranskina BES	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Eranskina BET	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

ONDARE-BALIOAK GETXO	11 EREMUA - PUERTO VIEJO	12 EREMUA - SANTA EUGENIA- ITZUBALT ZETA	13 EREMUA - VILLA DE PLENTZIA - ETXEZURI	14 EREMUA - ZUBILLET A	15 EREMUA - ZUGAZAR TE NEGURI	BIZITEG LURZOR U URBANI ZAGARR IA SEK	LURZOR U URBANI Z AGARRI A INDUST RI SEK
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	1.192,86	782,14	900,00	900,00	1.471,43	777,14	777,14
Bloke irekiko etxebizitza	1.242,86	832,14	942,86	942,86	1.514,29	821,43	821,43
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.385,71	1.042,86	1.150,00	1.150,00	1.782,14	900,00	900,00
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.747,14	1.264,29	1.378,57	1.253,57	2.021,43	942,86	942,86
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	642,86	442,86	507,14	507,14	785,71	446,43	446,43
Hirugarren sektorea - Industria	121,43	121,43	121,43	121,43	117,86	121,43	207,14
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	334,29	255,71	255,71	255,71	316,43	227,14	227,14
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	334,29	255,71	255,71	255,71	316,43	227,14	120,00
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Eranskina BES	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Eranskina BET	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

Haztapen koefizienteak

Getxoren ezaugarriak direla eta, eta haztapen-koefizienteak zehazteko, lehen hiri-lurzoruetarako adierazitako eremuen arabera bereizi dira; horrela, area bakoitzean nagusi den etxebizitza-tipologiak berezko erabilera bereizgarria markatzen du.

Gauza bera gertatzen da lurzoru urbanizagarriarekin. Izan ere, 6 sektore ezarri dira, eta horietan, 1-5 sektoreetarako, Babeseko Etxebizitza Sozialari (BES) dagokion erabilera nagusia hartzen da erreferentziatzat, eta 6. sektorerako, berriz, industria-erabilera.

-) 1 Sektorea: Tosu
-) 2 Sektorea: Muru
-) 3 Sektorea: Peña Santa Marina
-) 4 Sektorea: Dendariena
-) 5 Sektorea: Dilizgoikoa
-) 6 Sektorea: Martiturri

Onorioz, erabilerak haztatze koefizienteak zehazteko, hainbat erreferentzia hartzen dira..

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	4 EREMUA - ANDRA MARI	5 EREMUA - AZKORRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	0,95	0,95	0,96	0,62	0,62
Bloke irekiko etxebizitza	1,00	1,00	1,00	0,65	0,65
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1,22	1,22	1,12	0,82	0,82
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1,46	1,46	1,42	1,00	1,00
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	0,54	0,54	0,53	0,35	0,35
Hirugarren sektorea - Industria	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,10
Eranskina BES	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	0,74	0,74	0,59	0,55	0,55
Eranskina BET	0,12	0,12	0,09	0,09	0,09
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05

HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	6 EREMUA - ERROTATXU MIMENAGA	7 EREMUA - FADURA	8 EREMUA - GOBELOKI- AIBOA- KONPORTE	9 EREMUA - GALEA	10 EREMUA - AREETA
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	6,42	0,95	0,95	0,89	1,00
Bloke irekiko etxebizitza	6,79	1,00	1,00	0,91	1,03
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	8,53	1,26	1,22	0,98	0,91
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	10,42	1,53	1,46	1,00	1,16
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	3,68	0,54	0,54	0,47	0,54
Hirugarren sektorea - Industria	1,00	0,15	0,13	0,06	0,08
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	1,59	0,23	0,27	0,16	0,22
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	1,59	0,23	0,27	0,16	0,22
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	1,07	0,16	0,14	0,06	0,09
Eranskina BES	1,01	0,15	0,13	0,06	0,08

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	5,78	0,85	0,74	0,34	0,48
Eranskina BET	0,91	0,13	0,12	0,05	0,07
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,50	0,07	0,06	0,03	0,04

HAZTAPEN KOFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	11 EREMUA - PUERTO VIEJO	12 EREMUA - SANTA EUGENIA- ITZUBALTZETA	13 EREMUA - VILLA DE PLENTZIA- ETXEZURI	14 EREMUA - ZUBILLETA	15 EREMUA - ZUGAZARTE NEGURI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	0,68	1,00	0,95	0,95	0,97
Bloke irekiko etxebizitza	0,71	1,06	1,00	1,00	1,00
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	0,79	1,33	1,22	1,22	1,18
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1,00	1,62	1,46	1,33	1,33
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	0,37	0,57	0,54	0,54	0,52
Hirugarren sektorea - Industria	0,07	0,16	0,13	0,13	0,08
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-erakinean (librea)	0,19	0,33	0,27	0,27	0,21
Aparkalekua eta eranskinak Tertzarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	0,19	0,33	0,27	0,27	0,21
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	0,07	0,17	0,14	0,14	0,09
Eranskina BES	0,07	0,16	0,13	0,13	0,08
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	0,40	0,89	0,74	0,74	0,46
Eranskina BET	0,06	0,14	0,12	0,12	0,07
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,03	0,08	0,06	0,06	0,04

HAZTAPEN KOFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	01- TOSU	02 - MURU	03 - PEÑA SANTA MARINA	04 - DENDARIENA	05 - DILIZGOIKOA	06 - MARTITURRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	5,99	5,99	5,99	5,99	5,99	3,75
Bloke irekiko etxebizitza	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	3,97
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	6,94	6,94	6,94	6,94	6,94	4,34
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27	4,55
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	3,44	3,44	3,44	3,44	3,44	2,16
Hirugarren sektorea - Industria	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,00

Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,10
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	0,58
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63
Eranskina BES	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,59
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	5,39	5,39	5,39	5,39	5,39	3,37
Eranskina BET	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,53
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,29

2.4.- Diru-sarrera orokorren estimazioa.

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

	Eraikigarritasun osoa (m ² s)	Eraikigarritasun HAZTATUA (m ² s)	Ondare-balioa (€/m ² s)	Emandako balorazioa (€)
EREMU INTEGRATUAK (AI)				
AI-R01 MARTIKOENA	12.891,00	6.971,85	942,86	6.573.458,57
AI-R02 SAN NICOLAS	9.025,00	4.058,86	942,86	3.826.925,14
AI-R03 TRINITARIOS	11.359,00	4.867,55	942,86	4.589.404,29
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	9.553,00	4.734,61	942,86	4.464.060,86
AI-R05 ALGORTA	2.636,00	1.776,00	942,86	1.674.514,29
AI-R06 ZUBILLETA	108.571,00	65.037,57	942,86	61.321.137,43
AI-R07 LA GALEA	1.520,00	1.161,60	2.075,00	2.410.320,00
AI-R08 TXISKIENA	2.855,00	1.587,85	942,86	1.497.115,71
AI-R09 ARENEAZPI	3.964,00	2.939,78	942,86	2.771.792,57
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.377,00	1.762,34	942,86	1.661.634,86
AI-R11 ORMAZA	42.323,00	21.087,16	942,86	19.882.179,43
GUZTIRA AI's				110.672.543,15

	Eraikigarritasun osoa (m ² s)	Eraikigarritasun HAZTATUA (m ² s)	Ondare-balioa (€/m ² s)	Emandako balorazioa (€)
SEKTOREAK (ANU)				
S-R01 TOSU	143.054,00	350.214,36	129,66	45.408.210,23
S-R02 MURU	78.729,00	179.931,26	129,66	23.329.587,29
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	158.909,00	401.931,59	129,66	52.113.780,07

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

S-R04 DENDARIENA	89.105,00	213.296,85	129,66	27.655.714,08
S-R05 DILIZGOIKOA	64.854,00	159.775,23	129,66	20.716.190,03
S-M01 MARTITURRI	126.000,00	94.479,44	207,14	19.570.741,14
			GUZTIRA ANU's	188.794.222,84

	Eraikigarritasun hazkundera (m ² s)	Eraikigarritasun hazkunde HAZTATUA (m ² s)	Ondare-balioa (€/m ² s)	Emandako balorazioa (€)
ZUZKIDURA JARDUKETAK				
<i>ZUZKIDURAKOAK</i>				
AD-E01	1.400,00	756,00	942,86	712.800,00
AD-E05	1.000,00	540,00	1.471,43	794.571,43
<i>BIZITEGIKOAK</i>				
AD-R01	927,00	490,62	942,86	462.584,57
AD-R02	1.402,00	767,44	942,86	723.586,29
AD-R03	2.464,00	1.576,78	1.192,86	1.880.873,29
AD-R05	433,00	110,63	942,86	104.308,29
AD-R06	179,00	52,04	942,86	49.066,29
AD-R07	729,00	481,72	942,86	454.193,14
AD-R08	390,00	38,21	942,86	36.026,57
AD-R09	782,00	398,62	942,86	375.841,71
AD-R10	2.042,00	1.193,22	1.514,29	1.806.876,00
AD-R11	255,00	83,23	782,14	65.097,75
AD-R12	414,00	203,78	782,14	159.385,07
AD-R13	833,00	382,86	782,14	299.451,21
AD-R14	589,00	313,12	1.471,43	460.733,71
AD-R15	685,00	452,46	1.471,43	665.762,57
AD-R16	390,00	281,01	1.471,43	413.486,14
AD-R17	631,00	397,16	1.471,43	584.392,57
AD-R18	806,00	568,12	1.471,43	835.948,00
AD-R21	1.834,00	1.237,56	942,86	1.166.842,29
AD-R22	1.511,00	1.068,74	942,86	1.007.669,14
AD-R23	2.537,00	1.582,38	942,86	1.491.958,29
AD-R24	1.531,00	712,67	942,86	671.946,00
AD-R25	128,00	83,02	942,86	78.276,00
AD-R26	1.014,10	684,85	942,86	645.715,71
AD-R27	434,13	191,45	942,86	180.510,00
AD-R28	290,82	181,08	942,86	170.732,57
AD-R29	1.998,67	865,61	942,86	816.146,57
			GUZTIRA AD's	17.114.781,17

Jarduketen multzoak 316.581.547,16 €. ematen ditu guztira.

Hirigintza-jarduek sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea dela eta Udalari laga beharreko %15 (11/2008 Legearen artikulua bakarra) $316.581.547,16 \times 0,15 = 47.487.232,07$ € izango litzateke beraz.

Lur-zatitan 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.- Bideragarritasuna.

Proposatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzeko, beharrezkoa da urbanizazio-kargak, eraispén-kostuak eta birkokatzeak ebaluatzea.

Jarraian, jarduketa bakoitzaren bideragarritasunari buruzko azterketa xehatua adierazten da.:

	Emandako balorazioa (€)	KOSTUAK (€)						BIDERAGARRITASUNA Balioa-Kostuak (€)
		%15 LAGAPENA	URBANIZAZIOA	KONPENTSAZIOAK	URBANIZAZIOAREN ERAISKETA	ERAISPENAK	BIRKOKATZEAK	
EREMU INTEGRATUAK								
AI-R01 MARTIKOENA	6.573.458,57	986.021,14	591.045,80	0,00	112.840,00	193.512,00	1.165.425,00	3.524.614,63
AI-R02 SAN NICOLAS	3.826.925,14	574.039,71	225.955,40	0,00	0,00	83.864,00	888.465,00	2.054.601,03
AI-R03 TRINITARIOS	4.589.404,29	688.408,29	722.522,65	0,00	136.850,00	45.048,08	110.677,50	2.885.897,77
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUNA	4.464.060,86	669.607,71	324.612,10	0,00	22.680,00	148.368,00	1.550.955,00	1.747.838,05
AI-R05 ALGORTA	1.674.514,29	251.177,14	33.253,60	0,00	44.975,00	5.280,00	0,00	1.339.828,55
AI-R06 ZUBILLETA	61.321.137,43	9.198.174,86	7.703.168,92	0,00	633.220,00	1.278.443,76	7.388.030,10	35.120.099,79
AI-R07 LA GALEA	2.410.320,00	361.548,00	342.494,50	633.220,00	18.171,00	0,00	0,00	1.054.886,50
AI-R08 TXISKIENA	1.497.115,71	224.569,71	319.889,30	29.000,00	21.385,00	48.984,32	244.127,40	609.159,98
AI-R09 ARENEAZPI	2.771.792,57	415.771,71	375.912,90	0,00	30.870,00	110.794,64	1.100.649,45	737.793,87
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	1.661.634,86	249.244,29	488.496,10	0,00	17.570,00	18.718,48	184.829,25	702.776,74
AI-R11 ORMAZA	19.882.179,43	2.982.323,14	3.425.168,00	0,00	43.750,00	89.541,76	912.522,75	12.428.873,78
GUZTIRA AI's								62.206.370,69

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

	Emandako balorazioa (€)	KOSTUAK (€)						BIDERAGARRITASUNA Balioa-Kostuak (€)
		%15 LAGAPENA	URBANIZAZIOA	KONPENTSAZIOAK	URBANIZAZIOAREN ERAISKETA	ERAISPENAK	BIRKOKATZEAK	
SEKTOREAK ANU								
S-R01 TOSU	45.408.210,23	6.811.231,02	10.789.990,00	0,00	654.119,00	453.464,00	4.905.915,00	21.793.491,21
S-R02 MURU	23.329.587,29	3.499.438,22	8.976.710,00	0,00	878.698,00	316.624,00	2.804.400,00	6.853.717,07
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	52.113.780,07	7.817.067,21	13.249.108,00	0,00	1.782.858,00	61.424,00	637.950,00	28.565.372,86
S-R04 DENDARIENA	27.655.714,08	4.148.357,44	8.749.640,00	0,00	1.751.468,00	166.144,00	1.622.400,00	11.217.704,64
S-R05 DILIZGOIKOA	20.716.190,03	3.107.427,92	6.010.850,00	0,00	1.241.077,00	0,00	0,00	10.356.835,11
S-M01 MARTITURRI	19.570.741,14	2.935.612,00	9.744.825,00	0,00	1.825.164,00	379.896,00	3.033.060,00	1.652.184,14
GUZTIRA								80.439.305,03

	Emandako balorazioa (€)	KOSTUAK (€)						BIDERAGARRITASUNA Balioa-Kostuak (€)
		%15 LAGAPENA	URBANIZAZIOA	KONPENTSAZIOAK	URBANIZAZIOAREN ERAISKETA	ERAISPENAK	BIRKOKATZEAK	
ZUZKIDURA JARDUKETAK								
ZUZKIDURAKOAK								
AD-E01	712.800,00	106.920,00	0,00	4.400,00	0,00	0,00	0,00	601.480,00
AD-E05	794.571,43	119.185,71	0,00	3.410,00	0,00	0,00	0,00	671.975,72
BIZITEGIKOAK								
AD-R01	462.584,57	69.384,86	15.180,00	37.215,00	0,00	0,00	0,00	340.804,71
AD-R02	723.586,29	108.541,71	30.860,00	57.950,00	0,00	0,00	0,00	526.234,58

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AD-R03	1.880.873,29	282.134,57	123.430,00	103.300,00	0,00	0,00	0,00	1.372.008,72
AD-R05	104.308,29	15.642,00	0,00	16.110,00	0,00	0,00	0,00	72.556,29
AD-R06	49.066,29	7.363,71	8.800,00	13.055,00	0,00	0,00	0,00	19.847,58
AD-R07	454.193,14	68.130,86	1.100,00	48.105,00	0,00	0,00	0,00	336.857,28
AD-R08	36.026,57	5.402,57	36.630,00	790,00	0,00	0,00	0,00	-6.796,00
AD-R09	375.841,71	56.373,43	68.970,00	31.160,00	0,00	0,00	0,00	219.338,28
AD-R10	1.806.876,00	271.026,86	7.820,00	92.130,00	0,00	0,00	0,00	1.435.899,14
AD-R11	65.097,75	9.761,14	0,00	5.415,00	0,00	0,00	0,00	49.921,61
AD-R12	159.385,07	23.910,11	0,00	12.080,00	0,00	0,00	0,00	123.394,96
AD-R13	299.451,21	44.918,46	3.630,00	23.140,00	0,00	0,00	0,00	227.762,75
AD-R14	460.733,71	69.113,00	0,00	19.955,00	0,00	0,00	0,00	371.665,71
AD-R15	665.762,57	99.865,86	0,00	33.790,00	0,00	0,00	0,00	532.106,71
AD-R16	413.486,14	62.020,71	9.410,00	0,00	0,00	0,00	0,00	342.055,43
AD-R17	584.392,57	87.653,00	14.890,00	30.980,00	0,00	0,00	0,00	450.869,57
AD-R18	835.948,00	125.395,14	0,00	41.530,00	0,00	0,00	0,00	669.022,86
AD-R21	1.166.842,29	175.022,57	8.250,00	84.400,00	0,00	0,00	0,00	899.169,72
AD-R22	1.007.669,14	151.149,43	0,00	102.170,00	0,00	0,00	0,00	754.349,71
AD-R23	1.491.958,29	223.796,57	99.620,00	106.765,00	0,00	0,00	0,00	1.061.776,72
AD-R24	671.946,00	100.791,43	72.800,00	36.385,00	0,00	0,00	0,00	461.969,57
AD-R25	78.276,00	11.738,57	0,00	3.375,00	0,00	0,00	0,00	63.162,43
AD-R26	645.715,71	96.859,71	10.546,80	1.600,00	0,00	0,00	0,00	536.709,20
AD-R27	180.510,00	27.078,86	5.940,00	460,00	0,00	0,00	0,00	147.031,14
AD-R28	170.732,57	25.608,00	27.000,20	11.965,00	0,00	0,00	0,00	106.159,37
AD-R29	816.146,57	122.420,57	50.048,00	450,00	0,00	0,00	0,00	643.228,00
GUZTIRA								13.030.561,76

Ateratzen da, beraz: (Sarrerak guztira – Gastuak guztira)

397.813.543,96€- 160.905.309,68€= **155.676.237,48€**

2.6.- Azken ondorioak.

Beraz, Planaren egikaritzaren balantzea positiboa da. Hala ere, kontutan hartu behar da ere balioak zuhurtasun-printzipioa jarraituz eman direla eta zifrak tentuz hartu behar direla, higiezinaren merkatuaren egoera eta urbanizazio-kostuetan ustekabeak sortzeko aukera kontuan hartuta.

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) Getxoko Udaleko Ogasuna.
- b) Bizkaia Foru Ogasuna.
- c) Euskal Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorreko Ogasuna.
- d) Estatuko Ogasuna.

3.2.- Zerbitzu-azpiegitura berrien eta bere finantzazioaren zehaztapena.

Aurreikusitako azpiegitura berriak ur-hornidura, euri eta hondakin uren saneamendu, energia elektriko eta telekomunikazio, hondakin-biltze eta herri-argiteri sareen indartze edo berriztatze dira. Sartzen dira ere honen baitan bide, espaloi eta guneez berrurbanizazioa.

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

Zuzkidura-egikaritza jarduketetan, Udalak finantzatzeko 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 erabilaren 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 errealek) 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 eliminazioa direla eta zerbitzuak ematea edo udalaren jarduketa.

- Ur-horniduraren tasa: kasu honetan tasak hornidura sarearen eskuragarritasuna eta beraingandik egindako ur-kontsumoa.

- 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 egikaritze 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).

- Etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzia: Lehen okupazioko lizentzia dokumentu administratibo bat da, etxebizitzak eraikuntza-lizentzian ezarritako baldintzak bete dituela egiaztatzen duena. Lehen okupazioko lizentzia Getxoko Udalak ematen du. Txosten honetan kalkulatu da obraren egikaritze materialaren aurrekontuaren % 0,80 etxebizitza libreerarako izango dela, eta % 0,08 etxebizitza sozialetarako eta prezio tasatuko etxebizitzetarako.

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.

- Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga: Getxoren kasuan, epe ertain-luzera planteatutako esparruak oso garrantzitsuak ez izan arren eta bertan dauden enpresen fakturazio-bolumen potentziala kontuan hartuta, sortzapenetik eratorritako kopuruaren sarrera ere aurreikus daiteke..

HOZ dela eta ohiko diru-sarreraren estimazioa, balio katastralari portzentaje hauek aplikatuz aterako da:

ERABILERA	%
Etxeb.Librea (Eraik balioa ≤ 271.000€)	0,2469%
Etxeb.Librea (Eraik balioa > 271.000€)	0,3862%
Merkataritza	0,3298%
Industria	0,4624%
Etxeb BS / BT	0,1235%
Etxeb BS / BT	0,2469%

Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastroko balioa era honetan lortuko da:

$$KB = Rm \cdot B$$

Non:

KB = Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastroko balioa, eurotan adierazia

Rm = Merkatua erreferentzi bezala hartzen duen koefiziente modulatzalea, balio katastralarentzat

B = Hiri-izaerako ondasun higiezinaren merkatuko balizko balioa, eurotan adierazia

Rm koefizientea. Katastroko balioa kalkulatzeko merkatuarekiko erreferentziazko koefiziente modulatzalea hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastroko balioa Merkatuko Balizko Balioa zuzentzearen emaitza izango da, Rm merkatuarekiko erreferentziazko koefiziente modulatzale bat aplikatuz. Koefiziente horren balioa foru agindu bidez onartuko da.

[BIZKAIA] 1148/2016 Foru Agindua, ekainaren 3koa, Ogasun eta Finantzetako foru diputatuarena (ekainaren 8ko BAO), 2016ko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioekin, « Rm koefizientea » merkatuarekiko erreferentziazko koefiziente modulatzalea 0,5 izango dela ezartzen duena.

3.3.2.- Foru, autonomi eta estatuko administrazioaren 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 obren 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 kostuak.

3.4.1.- Tokiko administrazioak izan ditzaken kostuak.

Bide eta berdeguneen mantentzeak dakartzan kostuak hartzen dira kontuan. Getxoko udalerrian mantentze kostuen datu orokorretatik ratio hauek ateratzen dira:

MOTA	Mantentze kostua. €/ m ² urte
Gune libreak ≤ 1000 m ²	3,72
1.000 m ² < Gune libreak ≤ 7.500 m ²	3,22
Gune libreak > 7.500 m ²	1,39
Bideak	1,05

AEDPetarako lurzorua desjabetze bidez lortzeko, honako kostu hauek hartzen dira kontuan:

HIRI-LURZORU FINKATUA: 50 €/ m²

LURZORU URBANIZAEZINA: 5 €/ m²

3.4.2.- Foru eta autonomi administrazioak izan ditzaken kostuak.

Aurreikusitako azpiegitura guztiak udal-ekimenari egozten zaizkionez, hasiera batean ez da aurreikusten Bizkaiko Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak egin beharreko inbertsiorik, errepide- edo trenbide-arloko jarduketak izan ezik, horiek dagozkien LAPetan sartuta planifikatzen ari baitira orain. Horren kostua udalaz gaindiko errepideen programazioaren barruan sartzen da, eta haren konpromisoa eta egikaritze-epea zalantzazkoak dira; beraz, azterlan honetan ez da ebaluatzen.

3.4.3.- Estatuko administrazioak izan ditzaken kostuak.

Aurreko kasuaren moduan, ez da Estatuak egin beharreko inbertsiorik aurreikusten, portu edo itsasertz azpiegitura salbu.

3.5.- Diru-sarreraren eta gastuen zenbatespena.

Ondoren zehazten dira jarduketa bakoitzaren diru-sarrera eta gastuak:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



	DIRU-SARRERAK €						GASTUA €
	EIOZ	TASAK	OHZ 1. urtea	OHZ 2. urtea	OHZ 3. urtea	OHZ 4. urtea	URTEKO mantentze-kostua
EREMU INTEGRATUAK							
AI-R01 MARTIKOENA	346.468,63	47.566,09	22.975,51	22.975,51	22.975,51	25.265,93	11.022,15
AI-R02 SAN NICOLAS	214.275,43	28.366,62	15.027,78	15.027,78	15.027,78	17.265,28	7.898,41
AI-R03 TRINITARIOS	386.100,90	58.333,10	18.147,48	18.147,48	18.147,48	19.939,01	8.484,83
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUNA	263.882,03	36.733,60	18.633,03	18.633,03	18.633,03	20.955,35	4.896,96
AI-R05 ALGORTA	36.347,94	5.815,67	7.004,51	7.004,51	7.004,51	7.004,51	829,92
AI-R06 ZUBILLETA	3.100.605,75	433.722,54	227.474,76	227.474,76	227.474,76	262.837,60	59.443,53
AI-R07 LA GALEA	62.857,00	10.057,12	10.280,11	10.280,11	10.280,11	10.280,11	5.403,81
AI-R08 TXISKIENA	82.911,79	13.265,88	6.094,11	6.094,11	6.094,11	6.094,11	3.340,13
AI-R09 ARENEAZPI	149.214,88	23.874,38	11.104,93	11.104,93	11.104,93	11.104,93	6.409,92
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	90.838,49	14.534,16	7.263,03	7.263,03	7.263,03	7.263,03	2.765,96
AI-R11 ORMAZA	1.036.898,24	139.290,31	75.306,96	75.306,96	75.306,96	88.806,76	43.940,10
GUZTIRA	5.770.401,08	811.559,47	419.312,20	419.312,20	419.312,20	476.816,61	154.435,72

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

	DIRU-SARRERAK €						GASTUA €
	EIOZ	TASAK	OHZ 1. urtea	OHZ 2. urtea	OHZ 3. urtea	OHZ 4. urtea	URTEKO mantentze-kostua
SEKTOREAK ANU							
S-R01 TOSU	2.574.439,94	209.334,17	233.549,19	233.549,19	233.549,19	314.685,90	83.177,78
S-R02 MURU	1.222.407,99	115.003,76	140.927,83	140.927,83	140.927,83	189.801,65	69.876,30
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	2.836.381,20	326.141,44	245.146,46	245.146,46	245.146,46	322.954,95	111.383,57
S-R04 DENDARIENA	1.482.246,51	142.610,79	158.560,32	158.560,32	158.560,32	222.311,38	17.458,40
S-R05 DILIZGOIKOA	1.118.345,95	112.053,36	112.153,47	112.153,47	112.153,47	157.246,10	14.869,58
S-M01 MARTITURRI	1.478.796,69	236.607,47	193.576,90	193.576,90	193.576,90	193.576,90	94.126,41
GUZTIRA	10.712.618,28	1.141.750,99	1.083.914,17	1.083.914,17	1.083.914,17	1.400.576,88	390.892,04

	DIRU-SARRERAK ERAIKIGARRITASUN HAZKUNDEAGATIK €						GASTUA €
	EIOZ	TASAK	OHZ 1. urtea	OHZ 2. urtea	OHZ 3. urtea	OHZ 4. urtea	URTEKO mantentze-kostua
ZUZKIDURA JARDUKETAK							
<i>ZUZKIDURAKOAK</i>							
AD-E01	29.411,90	4.705,90	3.255,13	3.255,13	3.255,13	3.255,13	0,00
AD-E05	21.008,50	3.361,36	2.176,68	2.176,68	2.176,68	2.176,68	0,00
<i>BIZITEGIKOAK</i>							
AD-R01	47.798,23	7.647,72	1.310,93	1.310,93	1.310,93	1.310,93	513,36

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AD-R02	48.443,49	7.750,96	2.093,66	2.093,66	2.093,66	2.093,66	636,15
AD-R03	87.828,33	14.052,54	5.703,35	5.703,35	5.703,35	5.703,35	2.899,50
AD-R05	12.079,73	1.932,76	-138,34	-138,34	-138,34	-138,34	0,00
AD-R06	7.865,43	1.258,47	-313,49	-313,49	-313,49	-313,49	297,60
AD-R07	27.606,62	4.417,07	1.544,43	1.544,43	1.544,43	1.544,43	37,20
AD-R08	12.532,58	2.005,21	-836,83	-836,83	-836,83	-836,83	1.238,76
AD-R09	26.201,56	4.192,24	1.000,96	1.000,96	1.000,96	1.000,96	2.332,44
AD-R10	66.107,87	10.577,26	4.847,76	4.847,76	4.847,76	4.847,76	24,15
AD-R11	7.085,67	1.133,72	687,45	687,45	687,45	687,45	0,00
AD-R12	9.406,75	1.505,08	710,12	710,12	710,12	710,12	0,00
AD-R13	16.742,54	2.678,81	1.334,50	1.334,50	1.334,50	1.334,50	122,76
AD-R14	19.621,64	3.139,46	1.604,42	1.604,42	1.604,42	1.604,42	0,00
AD-R15	22.772,38	3.643,58	1.507,73	1.507,73	1.507,73	1.507,73	0,00
AD-R16	14.024,01	2.243,84	1.287,58	1.287,58	1.287,58	1.287,58	140,61
AD-R17	32.212,74	5.154,04	1.073,82	1.073,82	1.073,82	1.073,82	231,90
AD-R18	28.255,58	4.520,90	2.419,93	2.419,93	2.419,93	2.419,93	0,00
AD-R21	64.100,78	10.256,12	4.760,91	4.760,91	4.760,91	4.760,91	279,00
AD-R22	81.764,55	13.082,33	4.009,50	4.009,50	4.009,50	4.009,50	0,00
AD-R23	114.041,85	18.246,70	8.560,87	8.560,87	8.560,87	8.560,87	307,65
AD-R24	87.679,73	14.028,75	3.794,83	3.794,83	3.794,83	3.794,83	414,12
AD-R25	9.396,78	1.503,48	390,76	390,76	390,76	390,76	0,00
AD-R26	47.332,33	7.573,17	3.508,23	3.508,23	3.508,23	3.508,23	32,57
AD-R27	27.437,03	4.389,92	1.019,83	1.019,83	1.019,83	1.019,83	200,88
AD-R28	21.203,31	3.392,53	982,12	982,12	982,12	982,12	187,16
AD-R29	44.618,86	7.139,02	4.156,58	4.156,58	4.156,58	4.156,58	154,56
GUZTIRA	1.034.580,77	165.532,94	62.453,41	62.453,41	62.453,41	62.453,41	10.050,37

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

	DIRU-SARRERAK €						GASTUA €
	EIOZ	TASAK	OHZ 1. urtea	OHZ 2. urtea	OHZ 3. urtea	OHZ 4. urtea	URTEKO mantentze-kostua
GUZTIRA JARDUKETAK	18.398.219,68	2.154.068,20	1.521.111,62	1.521.111,62	1.521.111,62	1.877.359,58	555.378,13

LURRAK DESJABETZE BIDEZ LORTZEA					
KODIGOA	KOKAPENA	LURZORUA	AZALERA	ESKURATZEAREN KOSTUA	URBANIZAZIO-KOSTUA
AEDP-SUC-A	PASEO EL PUERTO 29	URBANO CONSOLIDADO	202,00	10.100,00	20.200,00
AEDP-SUC-C	TXAKURSOLO 10-12	URBANO CONSOLIDADO	227,00	11.350,00	45.400,00
AEDP-SNU-A	LARRAÑAZUBI 12	NO URBANIZABLE	1.392,00	6.960,00	s./ proyecto
AEDP-SNU-B	LARRAÑAZUBI 12	NO URBANIZABLE	4.142,00	20.710,00	s./ proyecto
AEDP-SNU-C	AMPLIACION FADURA	NO URBANIZABLE	39.538,00	197.690,00	s./ proyecto
			TOTAL	246.810,00	

3.6.- Jarduketen eragina.

Jarduketen 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.

Ikus daitekeenez, jasagarritasun ekonomikoa (SARRERAK ken GASTUAK) positiboa da.

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 diferentziazik 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, egikaritza sustapen pribatu edo publikoaren bidez finantzatzeko 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 Orokorren zehaztapenen egikaritzea zuzena bermatzeko, jarduketarako programa bat ezartzen da. Ondoko taulan jasotzen dira proposatutako egikaritzapen-epeak.

Uste da hiri-lurzoru finkatu gabea nahiko dela epe labur eta ertainean sortu daitekeen eskaerari aurre egiteko. Lurzoru urbanizagarriaren garapena, aldiz, Planaren indarraldi osoan aurreikusten da, epe labur eta ertainerako antolamendu xehatua duten sektoreekin eta epe ertain eta luzerako Plan Partzialaren arabera antolatu beharreko sektoreekin.

Egikaritze-eremu bakoitzari lehentasun-maila bat esleitzen zaio, hurrengo taulan eta dagozkion fitxetan zehazten dena. Fitxa horietan, kudeaketa-, urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko epeak ere zehazten dira. Gaur egun indarrean dagoen planeamendutik datozen eremuak HAPO berria indarrean sartzean garatzen edo garatuta egongo direla uste da. Ondoren, gainerako zuzkidura-jarduketa txikiak egongo lirakeke, espazioak betetzeko eta bizitegi-osagaia aberasteko balioko luketenak. Azkenik, jarduera integratuak egongo lirakeke, konplexuagoak eta kudeatzeko eta gauzatzeko ahalegin handiagoa eskatzen dutenak.

Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, lehen adierazi bezala, epe labur, ertain eta luzerako garapen-lurzoru gisa planteatzen da, Plan Orokorretik zuzenean edo ez antolatzen den arabera, baina ez da berariaz programatzen, salbu eta haren indarraldi teorikoak irauten duen zortzi urteetan garatzeko betebeharra. Hala ere, dagokion araudi partikularrean garatzeko epeak ere zehazten dira.

Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak Plana indarrean dagoen bitartean egingo dira, aurrekontu-diponibilitateen arabera.

Taulako irakurbideak:

- 1 LEHENTASUN MAILA: Planaren helburu estrategikoak lortzeko jarduketak.
- 2 LEHENTASUN MAILA: 1 Mailara lotutako edo aukeraren arabeko jarduketak.
- 3 LEHENTASUN MAILA: Planaren indarraldian zehar garatu daitezkeen jarduketak.
- PE-R: Bizitegiko Plan Bereziak.
- PE-M: Jarduera Ekonomiko-Hirugarren Sektoreko Plan Bereziak.
- PE-DP: Zuzkidura Publikoen Plan Bereziak.
- AD-R: Bizitegiko Zuzkidura Jarduketak.
- AD-M: Jarduera Ekonomiko-Hirugarren Sektoreko Zuzkidura Jarduketak.
- AD-E: Zuzkidurako Zuzkidura Jarduketak.
- AEDP: Zuzkidura Publikoen Egikaritzarako Jarduketak.
- AI-R: Bizitegiko Jarduketa Integratuak.
- PP-R: Bizitegiko Plan Partzialak.
- PP-M: Jarduera Ekonomiko-Hirugarren Sektoreko Plan Partzialak.

JARDUKETA	LEHENTASUN MAILA
AD-R01 MAIDAGAN, 22	3
AD-R02 ARETXONDO, 04	3
AD-R03 BASAGOITI, 43	3
AD-R05 ALGORTA, 58	3
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	3
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	3
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	3
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	3

JARDUKETA	LEHENTASUN MAILA
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	3
AD-R11 AMALLOA, 08	3
AD-R12 AMALLOA, 06	3
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	3
AD-R14 MAYOR, 29	3
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	3
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	3
AD-R17 ERREBITARTE, 09	3
AD-R18 SANTA ANA, 25	3
AD-R21 ERETZA, 4A	3
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	3
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	3
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	3
AD-R25 TORREBARRIA ,10	2
AD-R26 MAIDAGAN, 30	2
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	2
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	2
AD-R29 MAIDAGAN, 34	2
AI-R01 MARTIKOENA	1
AI-R02 SAN NICOLAS	1
AI-R03 TRINITARIOS	1
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1
AI-R05 ALGORTA	1
AI-R06 ZUBILLETA	1
AI-R07 LA GALEA	3
AI-R08 TXISKIENA	1
AI-R09 ARENEAZPI	1
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	1
AI-R11 ORMAZA	2
ARRU-PC-M01 MIMENAGA	2
ARRU-PE-R01 URI	2
ARRU-PE-R02 PERUNE	2
ARRU-PE-R03 DILIZGOIKOA	2
ARRU-PE-R04 DILIBEHEKOA	2
ARRU-PE-R05 SARATXAGA	2
ARRU-PE-R06 MOREAGA	2
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	3
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	3
AEDP-SUC-0A PASEO EL PUERTO 29	3
AEDP-SUC-0C TXAKURSOLO 10-12	1
AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-C AMPLIACIÓN FADURA	3
PERU-01 PUERTO VIEJO	2

JARDUKETA	LEHENTASUN MAILA
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACION	2
ANU-S-R01 TOSU	1
ANU-S-R02 MURU	1
ANU-S-R03 PEÑA SANTA MARINA	2
ANU-S-R04 DENDARIENA	3
ANU-S-R05 DILIZGOIKOA	3

Getxo, 2022ko iraila

Erredaktore-taldea,

UTE PGOU GETXO