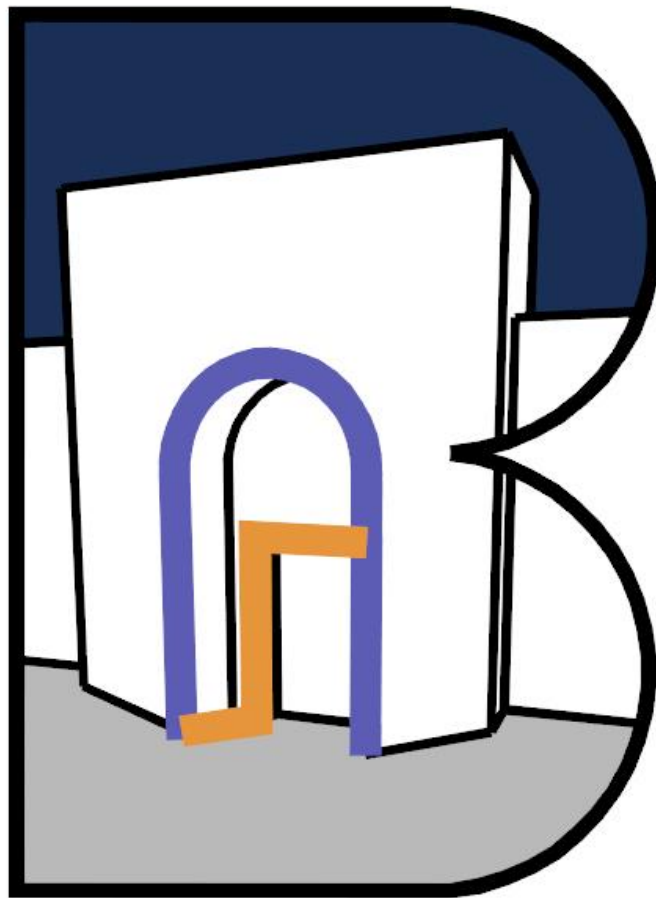


PLAN BEREZIA



BERMEOKO
ALDE ZAHARRA

D DOKUMENTUA
JARDUKETA PROGRAMA ETA
EKONOMI-AZTERLANA

Sustatzailea
Promotor



BERMEOKo UDALA
AYUNTAMIENTO DE BERMEO

Erredaktore-taldea
Equipo redactor



Javier Martínez Callejo
Arkitekto Dr.

Markel Bollar Arrate
Hirigintza abokatua

Paula Amuchastegui Moreno
Arkitektoa

Pablo Maguregui López
Arkitektoa

Jon Ajuria Delgado
Arkitektoa

Jesús Sola Jiménez
Geografia eta historian liz.

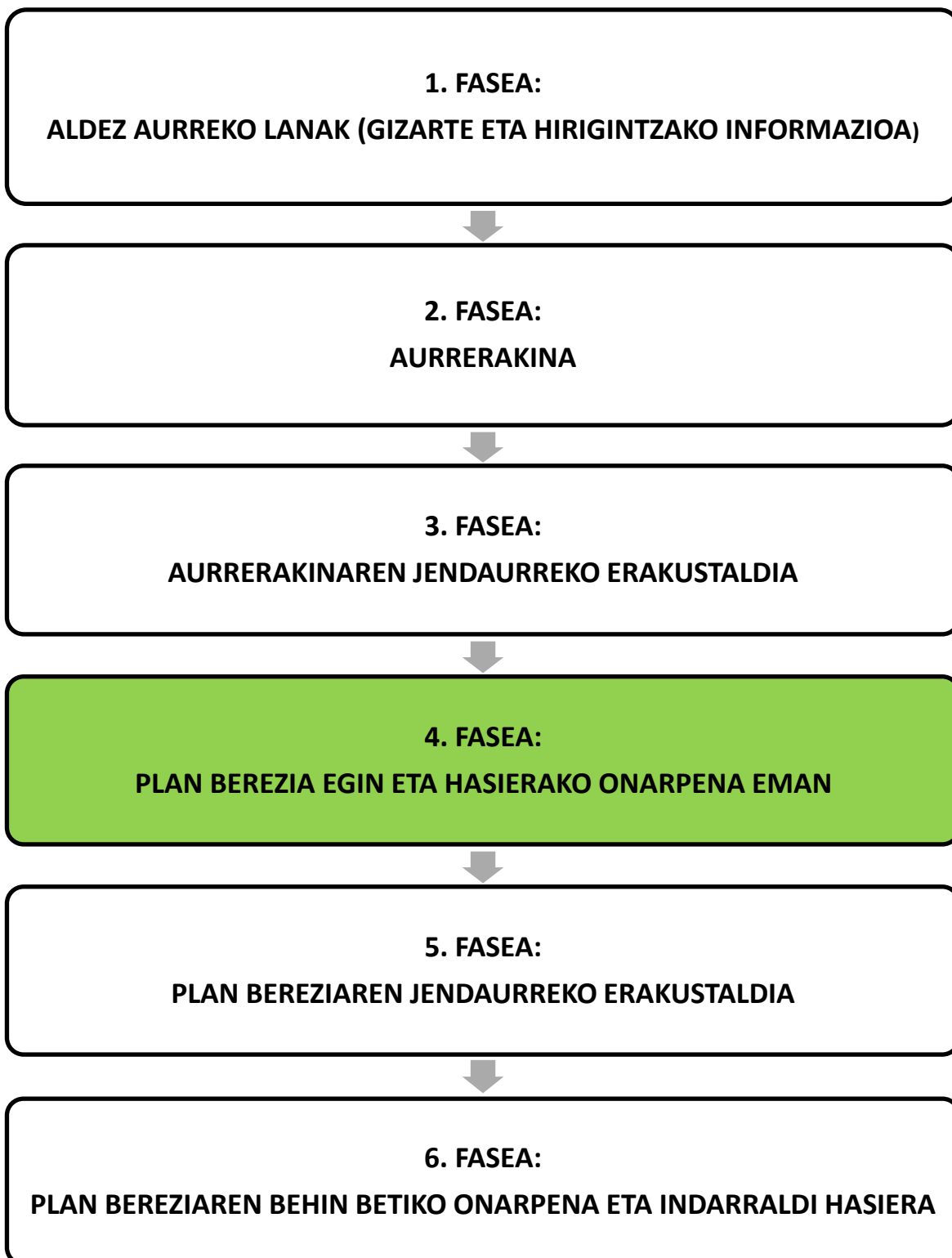


Pilar Barraketa
Biologoa

Mirari Elósegui
Geologoa

JARDUKETA-PROGRAMA.....	3
PLAN BEREZIAREN GARAPENA ETA EGIKARITZA.	3
1.- Sarrera.	3
2.- Aurreikusitako garapen eta egikaritza programa.	3
2.1.- Egikaritzaren lehentasunak, epeak eta faseak.	4
EKONOMIA ETA FINANTZA JASANGARRITASUNARI BURUZKO AZTELANA	
.....	5
JARDUKETA PROGRAMAREN BALORAZIO EKONOMIKOA.	5
1.- Ikuspegi orokorrak.	5
1.1.- Ekonomia-finantza azterlanaren xedea eta helburua.	5
1.2.- Irizpideak azterketa egiterakoan.	5
2.- Estimazio ekonomikoa.	6
2.1.- Udalaren gastuak.	6
2.2.- Iraunkortasun ekonomikoa.	7
2.3.- Azken ondorioak.	9

FASE HONEN KOKAPENA PLAN BEREZIAREN TRAMITAZIOAREN BARRUAN (KOLORE BERDEZ NABARMENDUA)



JARDUKETA-PROGRAMA

PLAN BEREZIAREN GARAPENA ETA EGIKARITZA.

1.- Sarrera.

Aplikagarri den hirigintza arloko legedia hau da: EAEko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, dagokion hirigintzako Dekretuen bitartez garatua eta, birgaitzearen arloan, urbanizatu eta eraikitako ondarearen birgaitze-jarduketeri buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua. Legezko testu biek plan berezien jarduketa-programen eta ekonomia-finantzei buruzko azterlanen norainokoa eta edukia ezartzen dute.

Hain zuzen, 2/2006 Legearen 69.3 artikulua ezartzen du: plan bereziaren zehaztapenak plan partzialaren antzeko dokumentuetan gauzatuko dira, beti ere bere edukia bere xedeari egokitzuz. Bestalde, mugatutako gunean Birgaitze Integratuko Gune bat mugatua izatea kontutan hartu beharko da lehen aipatutako 317/2002 Dekretuaren 14 eta 15 artikuluetan ezarritakoa.

Hori dela eta Plan Bereziaren parte dira ere Jarduketa-Programa eta Ekonomia-finantza Azterlana deitutako dokumentuak.

2.- Aurreikusitako garapen eta egikaritze programa.

Ondoren jasotzen da proiektatutako jarduketaren laburpena, Planak beraientzat egikaritzapen epe bat jarritz. Planaren antolaketa xehatua aurreikusitako jarduketekin bat datoz. Bere justifikazio-memorian deskribatzen dira.

Zentzu honetan, ez dira sartzen bere eskala mugatua dela eta, Plan Bereziaren arauketa esparru barruan dauden sustapen pribatuaren ondorio diren birgaitze eta eraikuntza berriko jarduketa isolatuak orokorrean. Bakarrik egiturazko mailan nabarmenak direnak.

Nola bere araudian Plan Bereziaren indarraldi etengabea ezartzen den, jarduketak garapen-lehentasunen arabera antolatzen dira beraien egikaritzarako epeak jarritz eta beraiek denboran sekuentziatuz ondoko irizpideak jarraituz:

- Jarduketaren lehentasun maila ezartzeko, nagusi da zenbait eremu garatzeko beharra eta egokitasuna, beraiek eraberritu edo birgaitzeko dagoen hirigintzako interesa dela eta.
- Jarduketa bat hasita, bere programazio maila alde izandakoa izanda ere, Plan Bereziak interes maximoa dauka bera arrazoizko epe baten barruan garatzeko eta atzerapenik ez egoteko.

Eraikuntzaren, eta kasuan kasu urbanizazioaren, egikaritzapen faseentzat aurreikusitako datak Plan Berezia 2022 urtean indarrean sartuko dela kontutan hartuta jo dira. Indarrean sartze urtea ez bada hori, aurreikusitako datak egokitu beharko dira esandako denbora irizpidearen arabera.

Ondorengo koadroak jarduketaren eta beraien denbora-programazioaren xehetasuna dakar ondoko parametroak jarraituz:

Lehentasuna: Bi lehentasun maila ezartzen dira:

- Lehentasun maila 1. Plan Bereziak egikaritzarako interesa eta lehentasuna ematen dizkien jarduketak. Jarduketa hauek Plan Bereziaren garapenaren lehen laurtekoan sartzen dira.
- Lehentasun maila 2. Epe zehatzik ez duten jarduketak, Plan Bereziaren indarraldian zehar egin daitezkeenak.

2.1.- Egikaritzaren lehentasunak, epeak eta faseak.

AURREIKUSITAKO JARDUKETA	LEHENTASUNA	EPEAK
Elkarbizitza gunea gaitu (Intxausti, Nardiz tar Jon, Eskinarruaga-Etxebarria tar Kresentzi kaleak)	1	Planaren indarraldiaren lehen laurtekoa.
Arresi-Ongintza berrurbanizatzea	2	Planaren indarraldian zehar.
Portua-alde zaharraren ekialdea lotura	1	Planaren indarraldiaren lehen laurtekoa.

Jarduketan mugaketa O.8_PROPOSAMENAK planoan ikus daiteke.

EKONOMIA ETA FINANTZA JASANGARRITASUNARI BURUZKO AZTELANA

JARDUKETA PROGRAMAREN BALORAZIO EKONOMIKOA.

1.- Ikuspegi orokorrak.

1.1.- Ekonomia-finantza azterlanaren xedea eta helburua.

Plan Berezian aurreikusitako jarduketak Jarduketa-Programan jasotzen dira eta bertan esaten da noiz egin behar diren. Orain, programa horretan oinarrituz, beraien balorazio ekonomikoa egin behar da.

Azterlan ekonomikoak Planaren jarduketaren bideragarritasuna aztertu nahi du Udalaren diru-sarreraren eraketaren ikuspegitik, eta baita honek haiek gauzatzeko egin behar dituen gastu eta inbertsioen ikuspegitik.

Ekonomia-finantza azterlana ez da inbertsioaren bideragarritasun azterketa bat higiezin-sustapen pribatu baten egingo litzatekeen modura. Bere xedea ez da proposatuako jarduketaren ekonomia eta enpresa bideragarritasuna bermatzea, izan ere, Planak proposatzen dituen jarduketa guztiak ez baitira izan behar bideragarriak ikuspegi ekonomiko huts batetik. Beste arrazoi batzuk izan ahal dira ere bere planteamendua justifikatzen dutenak. Zentzu honetan, gogora ekarri behar da indarreko hirigintza legediak ezartzen duela lurralde antolaketa eta hirigintza arloko jarduketak (hau da, beste batzuen artean, plangintza orokorra) lurralde garapen iraunkorra dutela helburu bezala, berraztertuz printzipio konstituzionalen ikuspegitik pertsonaren garapenerako ingurugiro aproposa, natur-baliabideen erabilera arrazionala, etxebizitza duin eta aproposaz gozatzeko eskubidea, historia, arte eta kultura ondarearen mantentze, sustatze eta aberastea, eta baita erakunde publikoen hirigintza jarduerak eratuak gainbalioetan parte hartzeko erkidegoaren eskubidea.

Beraz, ekonomia eta finantza azterlanak Udalaren ardura diren Programan jasotako jarduketak ekonomikoki ebaluatzen ditu.

1.2.- Irizpideak azterketa egiterakoan.

Baloratzen diren jarduketak.

Planak proposatutako jarduketaren izaera anitza da, nahiz eta erabat soilik hiri-lurzoru finkatua ukitzen duten. Hori dela eta, beharrezkoa da bereiztea baloratu behar diren jarduketak eta bere izaera eskasa dela eta (bai sarrera bai gastu bezala ekonomikoki kontutan hartzeko garrantzia ez dutelako) baloratu behar ez diren jarduketak.

Horrela, sarrera edo gastu/inbertsio bezala Udalarentzat bere ondarean aldaketa bat suposatzen duten jarduketak baloratzen dira.

Eragina du ere baloratu beharreko jarduketetan, ezarritako hirigintza antolaketaren garapen maila. Era horretan, dagokion proiektuan gehiago zehazteko uzten direnak eta, zehaztapen eza dela eta, Plan Berezian honek esandakoaren arabera baloratu ezin direnak. Esateko, portuaren eta Alde Zaharraren ekialdearen arteko lotura: Plan Berezian erabilera anitzeko eraikin trantsitagarri bat eraikitzea aurreikusten du baina eraikuntza proiektua egiterakoan zehaztu behar dena.

Ez dira baloratzen ere programaren kanpo dauden Planaren jarduketak eta egikaritzarako epea ez duten sustapen pribatuaren menpe dauden jarduketak, esateko eraikuntza ekintzak (birgaitze, ordezkatzeko eta eraikitze eskuhartzeak orubeetan, jardueren ezarpena, eta abar).

Balio eta kostuen estimazioa.

Jarduketaren balorazio ekonomikorako eman beharreko balio eta kostuei dagokionez, hausnartu da ea hartu behar diren irizpide bezala 2011ko amaieran behin betiko onartutako Bermeoko Hiri Antolatze Plan Orokorren ekonomia-finantza azterlanean erabilitako zenbaketa eta prezioak. Aukera honen abantaila zen zuzeneko paralelismo bat ezartzen zela dokumentu bien artean jarduketa eta egoerak konparatzeko eta hirigintza dokumentuei eta erabilitako irizpideak era horretan bateratu. Baina izan ere, bere desabantaila zen bere datu berrienak 2009 urtekoak zirela eta bere eskala udalerrira osokoa zela. Nola Plan Berezi honetan aurreikusitako jarduketak ea erabat publikoak eta mugatuak diren, analisi sinpleago bat egitea hautatu da, une honetara egokitua.

2.- Estimazio ekonomikoa.

2.1.- Udalaren gastuak.

Balioak eta prezioak.

Udalaren gastuei dagokionez, ondoko jarduketetatik datoz:

Desjabetzak

Udalaren lurzorua ez diren kasuan, teoriarik, desjabetze bidez lortu beharko liriteke. Esan beharra dago hala ere, gehien bat beste administrazio batzuen lurzorua direla eta beraiekin adostasun batera heldu daitekeela.

Emandako kostuaren balorazioa 150 euro da metro koadroko, dentsitate altuko gunen batetan kokatutako hiri-lurzorua finkatuak baitira.

Urbanizazio jarduketak

200 €-ko bataz besteko kostu bat ematen da bide eta gunen libre gogorak egiteko. Ez da Plan Bereziak planteatutako jarduketaren kasua, izan ere akabera eta itxura baldintzak eraldatzeko jarduketak baitira. Hori dela eta, eta jarduketak behar den bezala konparatzeko era arrazoizkoan, uste da urbanizazio kostua erabat berria izango balitz baino %40 gutxiago izango dela ematen da. Horrela urbanizatutako metro koadroko 120 euroko kostua ateratzen da.

Eraikuntza jarduketak

Erabilera anitzeko eraikin trantsitagarri publiko bat planteatzen da portua Alde Zaharraren ekialdearekin lotzeko. Planak jarraitzen du 2/2006 Legean jasotako irizpidea, hau da, ez zenbatzea zuzkidura publikoetara zuzendutako eraikigarritasuna egiturazko antolaketa bezala. Eta horrela hautatu du azalera orientagarri bat ematea (1.200 m² eraikita 900 m² azalera lur-zatia) malgutasun nahiko utziz etorkizunean eraikuntzaren gauzatzea uneko behar eta aurrekontu-baliabideei egokitzeko. Eraikitako metro koadroko 1.000 euroko kostu bat ematen da.

Jarduketaren balorazioa.

Jarduketa	Jarduketaren azal. m ²	Lortu beharreko azal. m ²	Lurzoruairekin kostua € ¹	Urb./Eraiki. kostua € ²
Elkarbizitza gunea gaitu (Intxausti, Nardiztar Jon, Eskinarruaga-Etxebarria tar Kresentzi kaleak)	3.057	0	0	366.840
Arresi-Ongintza berrurbanizatzea	2.884	1.629	244.350	346.080
Portua-alde zaharraren ekialdea lotura	-	2.020	303.000	
- Urbanizazioa	1.120	-	-	224.000
- Eraikuntza (1.200 m ² eraiki)	900	-	-	1.200.000
TOTAL	7.961	3.649	547.350	2.136.920

2.2.- Iraunkortasun ekonomikoa.

Ukitutako ogasunen identifikazioa.

- Bemeoko Udaleko Ogasuna.
- Bizkaiko Foru Ogasuna.
- Euskal Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorreko Ogasuna.
- Estatuko Ogasuna.

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 berriztatzeko dira. Sartzan dira ere honen baitan bide, espaloi eta gune libre berrurbanizatzea.

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

Zuzkidura-egikaritze jarduketetan, Udalak finantzatu ditu.

Administrazioak izan ditzaken diru-sarreraren aurreikuspena.

Tokiko administrazioaren diru sarrerak.

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

- Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ): urteko zerga bat da, udalerrian kokatutako ondasun higiezinaren jabetzaren (eta gainerako eskubide errealen) balioa grabatzen duena.

- Trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga (TMIZ): urteko zerga bat da, bide publikoetatik zirkulatzeko gai diren trakzio mekanikoko ibilgailuen titulartasuna grabatzen duena, bere mota eta kategoriaren arabera. TMIZ kalkulatzeko tarifen koadro bat hartzen da

¹ Se calcula a coste estimado de suelo urbano consolidado: 150 €/m².

² Se calcula a razón de 200 €/m² para la nueva urbanización dura, 120 €/m² para la reurbanización dura y 1.000 €/m² construido para el edificio multiusos.

oinarriztat. 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 egitea da etxebizitza, ostatu edo lokaletatik datozen basura eta hiri-hondakin solidoen biltze eta eliminatzea direla eta zerbitzuak ematea edo udalaren jarduketara.

- Ur-horniduraren tasa: kasu honetan tasak hornidura sareen eskuragarritasuna eta beraiegandik egindako ur-kontsumoa.

- Estolderi eta ur-hartune tasa: saneamendu sareetara hornidura publiko edo pribatutik datozen uren isurketa erreal edo potentzialetik dator.

- Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (EIOZ): udalarena den zerga bat da, aukerakoa eta zeharkakoa, obra edo hirigintzako lizentzia lortzea eskatzen duen edozein eraikuntza, instalazio eta 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-okupazio baimena: lehen-okupazio baimena etxebizitzak eraikuntza-lizentzian ezarritako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen administrazio-agiri bat da. Bermeoko Udalak ematen du lehen-okupazio baimen hori. Txosten honetan eman da obraren egikaritze materialeko aurrekontuaren %0,43 suposatzen duela.

Esan beharra dago antolamenduaren egikaritzan zehar diru-sarrerara 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-sarrerara finkoak sortuko dituzten eraikinak bukatu arte.

- Ohiko diru-sarreraren estimazioa egiteko 2022ko udal aurrekontuko datuetara jo da. Horrela, Bermeoko biztanle kopurua hartuta (16.839 biztanle 2021 urtean, Eustat-en datuen arabera; hauetatik ematen da Alde Zaharrean 3.265 bizi direla, hau da % 19,39), koste bakoitzaren ratio batzuk lortu ahal izan dira; era honetan kontzeptu hauengandik lortzen diren diru-sarrerak zehaztu daitezke:

Diru-sarrerak	Aurrekontua 2022 (€)	Alde-zaharrari egotzia (19,39 %)	Ratio (€/hab)
Zuzeneko zergak	4.718.708,68	914.957,61	280,23
Zeharkako zergak	785.000,00	152.211,50	46,62
Tasak	5.061.490,33	981.422,97	300,59

Aipatu behar da ere diru-sarrerak transferentzi arrunten bidez osatzeko aurrekontu jarduketara ohikoa (batez ere tamaina txiki eta ertaineko Udaletan); Bermeoren kasuan 2020rako ondoko kopurua ematen du (ez dira kontutan hartu kapitaleko transferentziak):

Diru-sarrerak	Aurrekontua 2022 (€)	Alde-zaharrari egotzia (19,39 %)	Ratio (€/hab)
Transferentzi arruntak	13.283.365,61	2.575.644,59	788,87

Foru, autonomi eta estatuko administrazioen diru-sarrerak.

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

- Sustatzaileak lurzorua erosteagatik datorren BEZ; baita ere ostean egingo diren eraikuntza obren material eta egikaritzako kostuetatik datozenak.

- Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren egintza juridiko dokumentatuei gaineko zerga, higiezin salerosketak direla eta.

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

Administrazioak izan ditzaken kostuen aurreikuspena.

Tokiko administrazioak izan ditzaken kostuen aurreikuspena.

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

Kontzeptua	Aurrekontua 2022 (€)	Alde-zaharrari egotzia (19,34 %)	Ratio (€/hab)
Ondasun arrunten eta zerbitzuen gastuak	6.841.837,13	1.326.632,22	406,32

Foru eta autonomi administrazioak izan ditzaken kostuak.

Nola jarduketan aurreikusitako azpiegitura guztiak jarduketari eragozten zaizkion, ez dira hasiera batean aurreikusten Bizkaiko Foru Aldundiak edota Eusko Jaurlaritzak egin beharreko inbertsiorik. Hala ere, nola bere eskumeneko guneen ondoan ekiten den (portua, EJ-ren kasuan), espero daiteke bere aldetik kofinantzazioa lortzea.

Estatuko administrazioak izan ditzaken kostuak.

Aurreko kasuaren moduan, ez da Estatuak egin beharreko inbertsiorik aurreikusten. Hala ere, nola bere eskumeneko guneen ondoan ekiten den (itsasertza), espero daiteke bere aldetik kofinantzazioa lortzea.

2.3.- Azken ondorioak.

Ikus daitekeenez, sarrerak eta gastuak konparatuz, proiektua defizitariora da ekonomikoki. Hala ere, ondoko hau hartu behar da gogoan:

- Alde batetik, Plan Bereziaren eremua hiri-lurzorua finkatua da, non jarduketan gehiena sustapen eta eskumen publikokoa da. Beraz, pribatuen parte-hartzea lagapenei eta obren egikaritzari dagokionez oso mugatua da.
- Sustapen pribatuaren ikuspegitik, Plan Berezia, nola hirigintza aldetik eremu finkatu bat den, ez du ea hirigintzako gainbaliorik eraten. Horrek erabat mugatzen ditu aprobeixamendu, zuzkidura publiko eta egindako obren lagapenak eta diru-sarrerak. Beraz, sarrerak ea bere osotasunean EIOZ eta aplikagarri diren tasetatik datoz, eta baita transferentzien bitartez.
- Azkenik, eta EIOZ eta tasak eragindako diru-sarrerei dagokionez, ezin da zenbatu bere barruan jarduera urbanizatzaile publikoa, honek ez baitu zerga diru-sarrerarik eragiten. Beraz, norberaren baliabideekin edo beste administrazioen transferentzi bidez finantzatu behar dira.

Bilbo, 2022ko ekaina.

Erredaktore-taldearen izenean:



Pablo Maguregui Lopez
Arkitektoa
EHALO 4440



Markel Bollar Arrate
Hirigintza Abokatua
BAEO 4453