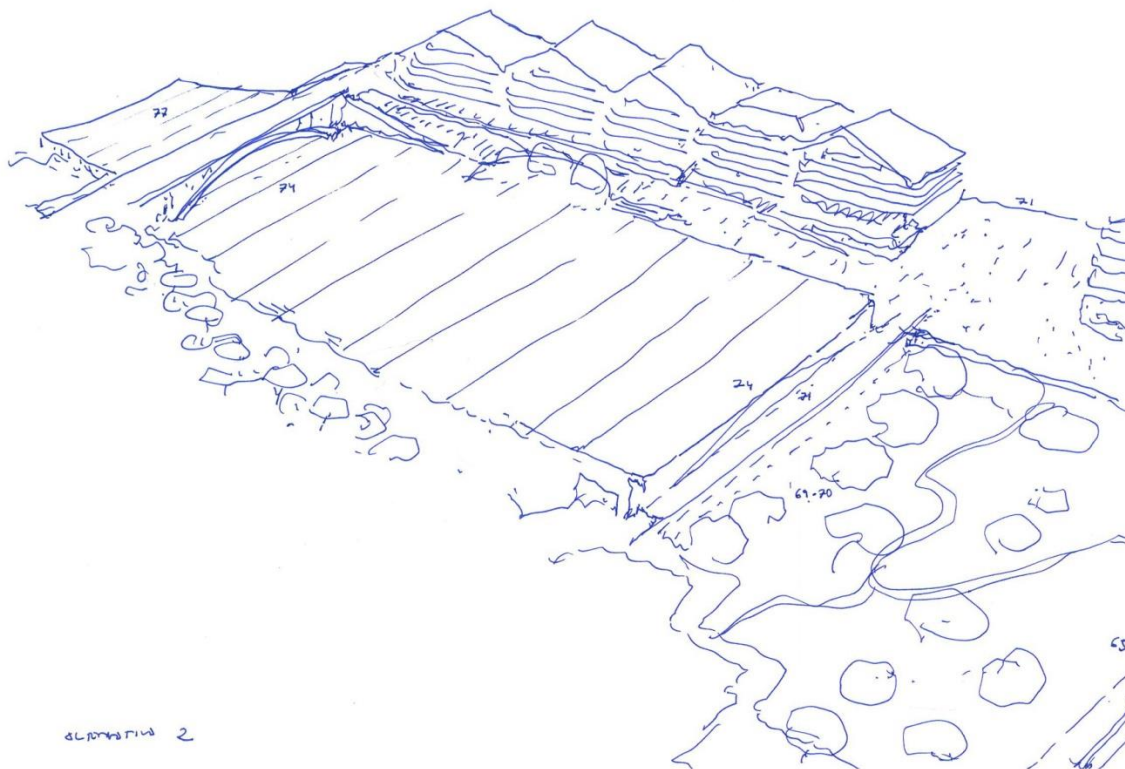




HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA

Behin betiko onespenerako dokumentua

EKONOMIA ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Hirigintzako proposamena, Basauriko K banaketa-eremuko HBPB eta UJP
Ed. 2



Basauriko Udala



NE 18560
FLR / JCV
C.D. 07.00
2016ko ekaina

- Aurkibidea

1.	Sarrera.....	1
2.	Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.....	2
2.1.	Salmenta balioen estimazioa	2
2.1.1.	Higiezin merkatuaren prospekzioa	2
2.1.2.	Hartutako balioak.....	5
2.2.	Urbanizazio eta eraikitze kostuen estimazioa.....	5
2.2.1.	Eraikitze kostuak	5
2.2.2.	Urbanizazio kostuak	5
2.2.3.	Kalte-ordainak eta beste bizileku batzuk ematearen kostuak	6
2.3.	Lurzoruen ondare-balioen kalkulua.....	7
2.4.	Diru-sarrera orokorren estimazioa	7
2.5.	Azken ondorioak	8
3.	Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena.....	9
3.1.	Ukitutako ogasunen identifikazioa	9
3.2.	Zerbitzu-azpiegitura berrien eta bere finantziazioaren zehaztapena.....	9
3.3.	Administrazioak izan ditzaken diru-sarreraren aurreikuspena	10
3.3.1.	Tokiko administrazioaren diru-sarrerak	10
3.3.2.	Foru, autonomi eta estatuko administrazioen diru-sarrerak.....	11
3.4.	Administrazioak izan ditzaken kostuen aurreikuspena	11
3.4.1.	Tokiko administrazioa	11
3.4.2.	Foru eta autonomi administrazioa	12
3.4.3.	Estatuko administrazioa	12
3.5.	Jarduketaren eragina	12

1. Sarrera

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

- Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria: Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen 7/2015 Errege Dekretuaren 22.4 artikulua arabera, erantsi beharra dago *"iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat, non kontutan hartuko da, hain zuzen, jarduketaren ondorioz beharrezkoak diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak, edota ondorio diren zerbitzuen abian jartzeak eta emateak Ogasun Publikoetan dakarren eragina, eta baita ere ekoizpen erabileretara zuzendutako lurzoru nahikoa eta egokia dagoen."*
- Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa: Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68. Artikuluaren arabera, plan partzialek (eta beraien moduan, plan bereziek ere) ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa bat ekarri beharko dute.

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

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

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

2. Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa

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

2.1. Salmenta balioen estimazioa

2.1.1. Higiezin merkatuaren prospekzioa

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

Era horretan, etxebizitza (berri eta erabilia), merkataritza lokal eta garaje erabilerei dagozkion prezioak lortu dira. Ondoren aztertutako lekukoak jasotzen dituzten zenbait taula adierazten dira.

Bigarren eskuko etxebizitzaren salmenta prezioak				
Kokapena	Azalera erabilgarria (m ²)	Prezioa €	€/m ² erab	Iturria
Burros	77	189.000	2.455	fotocasa
Aperribai	65	95.000	1.462	fotocasa
Udaletxea	100	310.000	3.100	fotocasa
Udaletxea	70	149.000	2.129	fotocasa
Ariz	62	162.300	2.618	fotocasa
Ariz	60	149.000	2.483	fotocasa
Ariz	80	185.000	2.313	fotocasa
Ariz	70	175.000	2.500	fotocasa
Pozokoetxe	60	138.000	2.300	fotocasa
Pozokoetxe	73	186.000	2.548	fotocasa
Pozokoetxe	75	196.000	2.613	fotocasa
Fernando Barquín	78	185.000	2.372	fotocasa
Urbi	85	240.000	2.824	fotocasa
Erdialdea	85	255.000	3.000	fotocasa
Lehendakari Agirre	65	198.000	3.046	fotocasa
Lehendakari Agirre	72	135.000	1.875	
Zumalakarregi	68	196.000	2.882	fotocasa
Garay Doktorea	60	139.000	2.317	fotocasa
Landa Doktoreak	56	178.000	3.179	fotocasa
Nafarroa	54	168.000	3.111	fotocasa
BATAZ BESTEA	71	181.415	2.556	

Etxebizitza berri eta ea berriaren salmenta prezioak					
Kokapena	Azalera erabilg (m ²)	Prezioa €	€/m ² erab	Egoera	Iturria
Kareaga Behekoa 12	67	149.625	2.237	berria	fotocasa
Gaztela 13	88	265.444	3.024	berria	fotocasa
Urbi 11	75	258.333	3.460	berria	pisos.com
Kareaga Goikoa	60	85.000	1.417	ea berria	ventadepisos.com
Kareaga Goikoa	70	149.900	2.141	ea berria	ventadepisos.com
-	84	259.000	3.083	ea berria	ventadepisos.com
Urbi	68	99.000	1.456	ea berria	ventadepisos.com
Udaletxe ingurua	100	255.000	2.550	ea berria	ventadepisos.com
-	40	99.000	2.475	ea berria	ventadepisos.com
Ariz	89	366.000	4.112	ea berria	fotocasa
Piru Gainza	75	230.000	3.067	ea berria	fotocasa
BATAZ BESTE BERRIA	76	224.468	2.907		
BATAZ B. EA BERRIA	73	192.863	2.538		
BATAZ BESTE GUZTIRA	74	201.482	2.638		

Bestalde, Euskal Etxebizitzaren Behatokiko estatistikak kontsultatu dira 2015 urterako bataz besteko prezioei dagokionez. Kasu honetan, emaitzak hauek dira Bizkaiko Herrialde Historikorako:

- Etxebizitza aske berriaren batez besteko prezioa 3.363 €/m²
- Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 3.102 €/m²
- Etxebizitza berri+ erabiliaren batez besteko prezioa 3.232 €/m²
- Babez Ofizialeko / Gizarte etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.775 €/m²

Higiezinaren sektorearekin lotura duten beste erakunde batzuk kontsultatu dira ere; beraien datuak (2015 urteari buruzkoak ere) ondoren jasotzen dira:

- Etxebizitza berriaren batez besteko prezioa Bilbo Metropolitarran¹ 2.684 €/m²
- Etxebizitza berriaren batez besteko prezioa Basaurin² 2.443 €/m²
- Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa Basaurin³ 2.263 €/m²
- Gizarte etxebizitzaren gehieneko prezioa (80 m² erabilgarri)⁴ 1.171 €/m²
- Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa (80 m² erabilgarri) 1.777 €/m²
- Etxebizitza tasatuaren gehieneko prezioa (80 m² erabilgarri) 2.962 €/m²
- Gehieneko prezioa UETO (80 m² erabilgarri)⁵ 3.554 €/m²
- Gehieneko prezioa UETB (80 m² erabilgarri) 3.020 €/m²

¹ Iturria: Euskal Herriko Erregistratzaile eta Erregistroen Elkarte. 2015 urteko lehenengo hiruhilekoak hartzen dira soilik, ez baitzegoen oraindik azken hiruhilekoari zegokion daturik.

² Iturria: ventadepisos.com

³ Iturria: casas.trovit.es

⁴ Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila (babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Agindua).

⁵ Basauriko udal babeseko udal etxebizitza tasatuak arautzeko ordenantza.

Merkataritza lokal erabilerari dagokionez, ondoko lekukoak jaso dira.

Bigarren eskuko lokalen salmenta prezioak				
Kokapena	Azalera (m ²)	Prezioa €	€/m ² erab	Iturria
Pedro López Kortazar plaza	180	160.000	889	Fotocasa
Garai Doktorea	28	25.000	893	Fotocasa
Garai Doktorea	40	39.000	975	Fotocasa
Ariz	20	42.000	2.100	Fotocasa
Ariz	15	14.500	967	Fotocasa
Pozokoetxe	113	55.000	487	Fotocasa
Kalero	45	90.000	2.000	Fotocasa
Basozelai	80	180.000	2.250	Fotocasa
Basozelai	18	19.500	1.083	Fotocasa
Udaletxea	45	100.000	2.222	Fotocasa
Udaletxea	50	115.000	2300	Fotocasa
BATAZ BESTEA	58	76.364	1.470	

Garajeei dagokionez, lekuko adierazgarrienak ondoko hauek dira:

Bigarren eskuko garajeen salmenta prezioak			
Kokapena	Prezioa €	€/m ² eraikia	Iturria
Bingen Anton Ferrero	35.090	1.404	fotocasa
Landa Doktorren Etorb.	19.000	760	fotocasa
Zuloaga margolaria	48.000	1.920	fotocasa
Kareaga Goikoa	20.000	800	fotocasa
Karmelo Torre	21.500	860	fotocasa
Asturias	47.000	1.880	fotocasa
Asturias	41.000	1.464	fotocasa
Udaletxea	42.000	840	fotocasa
Axular	50.000	1.786	fotocasa
Euskotren geltokia	12.000	480	fotocasa
Pozokoetxe	18.500	740	fotocasa
Balendin Berriotxoa	30.000	1.200	fotocasa
Baskonia	27.000	1.080	fotocasa
Arizgoitiko Pz.	15.000	600	fotocasa
Ariz	28.000	1.120	fotocasa
BATAZ BESTEA	30.273	1.129	

2.1.2. Hartutako balioak

Higiezin-produktu bakoitzarentzat lortutako lekuko ezberdinen ezaugarrien arabera, beraien haztapan bat eginda, operazio honetarako apropos jo daitezkeen balio batzuk emateko, kontutan hartuta gaur egungo higiezin-merkatuaren egoera jasapen ahalmenari dagokionez eta baloratzeko orduan kontuz ibiliz. Hartutako salmenta balioak hauek dira:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Etxebizitza askea | 2.900 €/m ² erabilgarria / 2.320 m ² eraikia |
| • Babes Ofizialeko Etxebizitza | 2.000 €/m ² erabilgarria / 1.600 m ² eraikia |
| • Garaje eta eranskinak | 1.300 €/m ² eraikia |
| • Merkataritza lokalak | 1.500 €/m ² erabilgarria / 1.364 m ² eraikia |

2.2. Urbanizazio eta eraikitze kostuen estimazioa

2.2.1. Eraikitze kostuak

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

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| • Etxebizitza askea | 858,1 €/m ² |
| • Babes Ofizialeko Etxebizitza | 794,2 €/m ² |
| • Garaje eta eranskinak | 605,1 €/m ² |
| • Merkataritza lokalak | 453,8 €/m ² |

2.2.2. Urbanizazio kostuak

Eremuko urbanizazio kostuak jarduketa osatzen duten partida ezberdinen inguruan batu dira. Ondoren partida hauen laburpen bat egiten da. Era xehatuan kontsultatu daitezke UJP eta HBPBrekin batera doan urbanizazio aurre-proiektuan.

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Eraispenak | 237.700 € |
| • Urbanizazioa | 4.394.515 € |
| • Hiri-zerbitzuak | 493.740 € |
| • Egiturak | 7.529.800 € |
| • Trenbideko ekintzak | 4.037.029 € |

Urbanizazio kostu guztiak 16.692.784 € dira.

2.2.3. Kalte-ordainak eta beste bizileku batzuk ematearen kostuak

Lehenik eta behin eraitsi behar diren blokeetan ordezeko bizitoki bat jasotzeko eskubidea izan dezaketen errentari eta okupatutako etxebizitzetara buruz eskuragarri dauden datuak adierazten dira. Datu hauek lehenbizikoak eta orientagarriak dira, dagokion zama eta onuren banaketa espedientea izango baita higiezin bakoitzeko egoera erreal eta zehatza xehatuko duena.

Helbidea	Dagoen etxebizitza kop	Okupatutako etxebizitza kop ⁶	Errentari kop	Etxebizitza (m ²)	Lokalak (m ²)
Fauste 1	4		1	226	0
Fauste 3	7	7		527	146
Fauste 4	2	1		202	250
Fauste 6	2	1		227,66	0
Fauste 5,7, 9 y 11	24		12	2.398,53	68,5
Juan Ibargutxi 2	10	9		881,92	115
Arizgoiti Pz. 3,4 y 5	18		5	1.615	
L. Agirre 27	1		1	74	
L. Agirre 29	1		1	70	
L. Agirre 31	8			649	
L. Agirre 33	8	5	1	529	
GUZTIRA	85	23	21	7.400	579,27

Aurreko taularen arabera, 23 jabe eta 21 errentari daude ordezeko bizitokia eskuratzeko eskubidea dutenak, nahiz eta hori zehatzago zama eta onuren banaketako espedientean xehatu beharko den. Etxebizitzaren ezaugarriez aparte, kalte-ordain eta ordezeko bizitokia emateko estimazioetan, kontutan hartu dira ere merkataritza lokalak. Hala ere, ekonomi eta finantza azterketa onetan kostuen estimazioa udalerrian izan diren beste esperientzia batzuetan oinarritu da, non ordezeko bizitokiak eman dira ere:

- Ordezko bizitokiak jabeentzat 1.800.000 €
- Ordezko bizitokiak errentarientzat 400.000 €
- Kalte-ordainak (etxebizitza eta lokalak) 6.500.000 €

Era horretan, jarduketa guztiaren kostua kalte-ordain eta ordezeko bizitokiak emateagatik, 8.700.000 €-takoa da.

⁶ Kontzeptu honen barruan ez dira zenbatzen alokatutako etxebizitzak, hauek "Errentari kop" kontzeptuaren barruan zenbatzen baitira.

2.3. Lurzoruen ondare-balioen kalkulua

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 1,40 aplikatu da erabilera guztientzat).
- 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)

Formula aplikatuz ondoko ondare balioak ateratzen dira:

Erabilera	Salmenta balioa (€/m ² c)	Eraikuntza kostua (€/m ² c)	Lurzoruaren ondare-balioa (€/m ²)	Hastapen-koefizientea
Etxebizitza kolektiboa	2.320	858,1	799,1	1,00
BBE	1.600	794,2	348,6	0,44
Aparkalekua	1.300	605,1	323,5	0,40
Merkataritzakoa	1.364	453,8	520,2	0,65

2.4. Diru-sarrera orokorren estimazioa

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

Erabilera	Eraikigarritasuna (m ² s)	Lurzoruaren ondare-balioa (€/m ²)	Uste diren diru-sarrerak (€)
Etxebizitza kolektiboa	22.065	799,1	17.631.321,9
BBE	4.560	348,6	1.589.785,4
Aparkalekua	14.499	323,5	4.689.838,7
Merkataritzakoa	3.340	520,2	1.737.421,2
Guztira	40.520		25.648.367,2

2.5. Azken ondorioak

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

$$(16.692.784 \text{ €} + 8.700.000 \text{ €}) / 34.923 \text{ m}^2\text{p} = 736 \text{ €/m}^2\text{p}$$

Ondare-balio honek etxebizitza kolektibo erabileraren salmenta balioaren %25,3 suposatzen du eta etxebizitza kolektibo erabilerarentzat kalkulaturako urbanizatutako lurzoruen balioa baino baxuagoa da.

Bestalde, lurzoruen ondare-balio bezala uste diren diru-sarrerak 25,6 miloi euro ingurukoak izango lirateke. Kostuak, ordea gutxi gorabehera 25,4 miloi eurokoak izango direla uste da. Beraz, jarduketaren balantzea positiboa da.

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

3.2. Zerbitzu-azpiegitura berrien eta bere finantziazioaren zehaztapena

Aurreikusitako azpiegitura berriak hiru oinarritzko motatakoak dira: alde batetik, gaur egun dauden hiri-zerbitzu sareen handitzea; beste alde batetik, estaldura berria eta trenbide-zabalgunea sartzearen ondorio diren azpiegiturak; eta, azkenik, trenbidearen gaineko jarduketaren ondorio diren azpiegiturak. Ondoren zerrendatzen dira azpiegitura guzti hauek:

- Ur-hornidura, euri eta hondakin uren saneamendu, energia elektriko eta telekomunikazio, hondakin-biltze eta herri-argiteri sareen indartze edo berriztatzea. Sartzen dira ere honen baitan bide, espaloi eta gunee libreen berrurbanizazioa.
- Pozokoetxeko Parkearen urbanizazioa: bere barne hartzen du gaur egungo trenbide azpiegituren desmuntatzea eta baita bere urbanizazioa hiri-parke bilakatzeko.
- Estaldura berria, 40 metro luze inguru iparralderantz luzatuz San Fausto plazako gaur egungo estaldura. Estaldura honen azalera urbanizatu egingo da, San Fausto plazako oinezkoentzako esparruari jarraipena emanez.
- Trenbidearen trazatua egokitu, kilometro bat inguru, Bidebietako gaur egungo geltokia ordezkatzeko erdialdeko nasadun geltoki berri bat eratu ahal izateko.
- Bidebietako geltoki berria: estaldura berria kokatuko da.
- Piru Gainza eta Juan de Ibargutxi kaleen arteko lotura egiteko oinezkoen pasabidea.

Azpiegitura guzti hauek jarduketaren gain egingo dira, sustatzaileek jasan beharreko zama bezala.

3.3. Administrazioak izan ditzaken diru-sarreraren aurreikuspena

3.3.1. Tokiko administrazioaren diru-sarrerak

Azterlan honetan jasotzen dira diru-sarrera bezala Plan Berezian 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 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 eliminatzea direla eta zerbitzuak ematea edo udalaren jarduketa.
- Ur-horniduraren tasa: kasu honetan tasak hornidura sareen eskuragarritasuna eta beraiengandik egindako ur-kontsumoa.
- Estolderi eta ur-hartune tasa: saneamendu sareetara hornidura publiko edo pribatutik datozen uren isurketa erreal edo potentzialetik dator.
- Eraikuntzen, instalazioen eta obraren 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. Basauriko Udalak ematen du lehen-okupazio baimen hori. Txosten honetan eman da obraren egikaritze materialeko aurrekontuaren %0,43 suposatzen duela.

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

Ohiko diru-sarreraren estimazioa egiteko 2016ko udal aurrekontuko datuetara jo da. Horrela, Basauriko biztanle kopurua hartuta (41.174 biztanle 2015 urtean, Eustat-en datuen arabera), koste bakoitzaren ratio bat lortu ahal izan da; era honetan kontzeptu hauengandik lortzen diren diru-sarrerak zehaztu daitezke:

Diru-sarrerak	Aurrekontua 2016 (€)	Ratioa (€/biz)
OHZ	5.732.788,81	139,23
TMIZ	1.996.059,20	48,48
Zabor-bilketa	1.829.999,34	44,45
Ur-hornidura	1.763.075,20	42,82
Estolderia	267.103,28	6,49

3.3.2. Foru, autonomi eta estatuko administrazioen diru-sarrerak

Estatuak 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.

3.4. Administrazioak izan ditzaken kostuen aurreikuspena

3.4.1. Tokiko administrazioa

Hemen hartzen dira Plan Berezian aurreikusitako antolamendu berriarekin harreman zuzena duten kontzeptuak. Barneratutako kontzeptuen antolaketa 2016ko Udal Aurrekontuan hartutako sailkapenetik dator. Bertan zerbitzu bakoitzaren kostuak aurreikusten dira. Era berean, diru-sarreraren kalkuluarekin, kostu bakoitzaren ratio bat lortu ahal izan da, era horretan Plan Berezia xede den hirigintza-jarduketaren ondorio diren kostuak zehaztu ahal izan dira. Kontutan hartutako kontzeptuak ondoko hauek dira:

Kontzeptua	Aurrekontua 2016 (€)	Ratioa (€/biz)
Hiritarren segurtasuna	262.474	6,37
Babes Zibila	23.000	0,56
Suteen aurkako zerbitzua	299.248	7,27
Bide publikoak	79.067	1,92
Estolderia eta hondakin-urak	11.248	0,27

Ur-hornidura	1.149.282	27,91
Hiri-hondakin solidoen tratamendua	958.189	23,27
Bideen garbiketa	4.409.745	107,10
Parke eta lorategiak	1.035.200	25,14

3.4.2. Foru eta autonomi administrazioa

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

3.4.3. Estatuko administrazioa

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

3.5. Jarduketaren eragina

Jarduketaren iraunkortasun ekonomikoaren kalkulua eredu-tipo bat aplikatuz egin da. Bertan datoz, estandarizatuta ratio eta kalkuluen bitartez kontzeptu motaren arabera, kontzeptu ezberdinak. Helburua da udal-ogasunean hirigintza-jarduketak sortarazitako diru-sarrerara eta kostuen kopuru orokorrak lortzea.

Antolamenduan 169 etxebizitza berri aurreikusi dira (277 azken antolaketan, ken gaur egun existitzen diren 108). Biztanleri eta etxebizitzaren azken eroldaren (2011) datuen arabera, Basaurin etxebizitzako biztanle kopurua 2,2 biztanle etxebizitzako da, beraz, eman daitekeen biztanleria 372 auzokide berritan kalkulatzeko 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-sarrerara eta gastuen arteko diferentzietatik datorren emaitza edo balantze ekonomiko orokorretik dator. Ez-ohiko edo ondaretik datozen diru-sarrerak kaudimen ekonomiko orokorra indartuko dute.

Diru-sarrerak	Espero diren ohiko diru-sarrerak (€)	Espero diren ez-ohiko diru-sarrerak (€)
OHZ	51.794,76	
TMIZ	18.034,05	
Zabor-bilketa	16.533,73	
Ur-hornidura	15.929,08	
Estolderia	2.413,23	
EIOZ		1.267.412,18
Lehen-okupazio baimena		784.214,22
	104.704,85	2.051.626,40

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