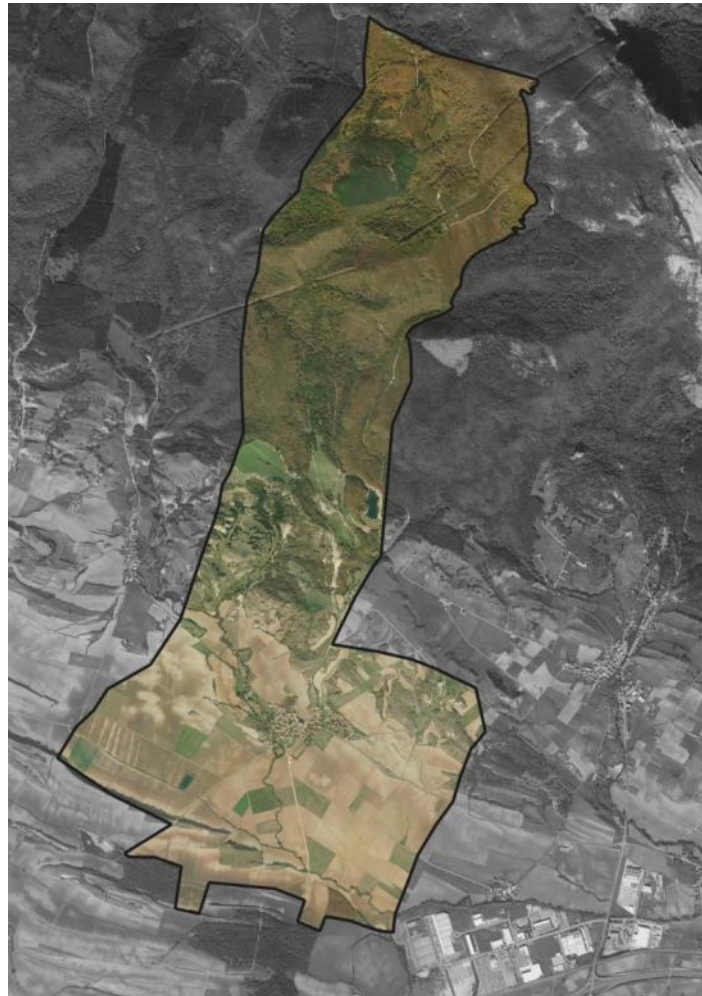


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZALDUONDO

APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2021



RM ARKITEKTURA.- Arquitectura y Urbanismo / Raimundo Mendiburu Abad. *Director del equipo técnico*// Zaloa Las Hayas Madariaga. *Arquitecta* / Beñat Mendiburu Vallés. *Arquitecto* // ENDARA. S.L. INGENIEROS. Garo Azkue. // Maribi Joaristi Olariaga. *Letrada urbanista*. // AMBIENTALIA 21. *Asesoría ambiental* // Dornaku Lanz Solbes. *Socióloga*. // Martin Ferran Zubillaga. *Arquitecto responsable de la perspectiva de género* //



ZALDUONDOKO UDALA

DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

(Marzo 2021)





I. OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	1
II. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	2
II.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL INCLUIDAS EN EL PLAN GENERAL.....	2
II.2. ADQUISICIÓN DE SUELOS PARA LA RED DE SISTEMA GENERAL	2
II.3. MEJORA DE ESPACIOS PÚBLICOS	2
II.4. ESPACIOS LIBRES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES	3
II.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	3
II.6. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES MUNICIPALES.....	3
II.7. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS.....	5
II.8. ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.....	7
II.8.1 AD 01 SUBÁMBITO 1.1 DEL ÁREA Z01 ITURBERO.....	7
II.8.2 AD 02 SUBÁMBITO 2.2 DEL ÁREA Z02 GOIKOALDE	10
II.8.3 AD 03 SUBÁMBITO 2.1 DEL ÁREA Z02 GOIKOALDE.....	12
II.8.4 AD 04 SUBÁMBITO 5.2 DEL ÁREA Z05 ERROTALDE.....	14
II.8.5 AD 05 SUBÁMBITO 4.1 DEL ÁREA Z04 TORRELARE.....	16
II.8.6 AD 06 SUBÁMBITO 4.2 DEL ÁREA Z04 TORRELARE.....	18
II.8.7 AD 07 SUBÁMBITO 5.1 DEL ÁREA Z05 ERROTALDE.....	20
II.9. INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN.....	22
II.10. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TOTAL DEL PGOU	24
II.11. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA	24
III. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	25
III.1. GASTOS DE MANTENIMIENTO	25
III.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS.....	26
III.3. CONCLUSIONES SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	27





I. OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Es el objeto del presente documento, por un lado la evaluación y justificación de la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan General de Ordenación Urbana -en lo que denominaremos Estudio de Viabilidad Económica- y por otro lado, la redacción de un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en la que se ponderará el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

La regulación del Estudio de Viabilidad Económica y del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica viene determinado por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo- en su artículo 31. apartados e) y f), y el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el artículo 22 apartado 5), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

El aprobado TRLS y Rehabilitación urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) define en su artículo 22, apartado 5, el modelo a seguir para la realización de una memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación, en términos de rentabilidad y un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, conteniendo como mínimo los siguientes elementos:



II. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

II.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL INCLUIDAS EN EL PLAN GENERAL

La evaluación económica está centrada en las propuestas de la red de sistemas generales y en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Las intervenciones que se van a llevar a cabo se subdividen en dos grupos: las que se ejecutarán a cargo de los nuevos ámbitos y las que se ejecutarán por parte del Ayuntamiento. Esta últimas se dividen en aquellas actuaciones en suelo urbano consolidado cuya ejecución forma parte del normal funcionamiento del Ayuntamiento (mantenimiento y mejora de urbanizaciones, mejora de infraestructuras de servicios urbanos, etc.) y en aquellas actuaciones cuya ejecución se deriva del desarrollo de las actuaciones de Dotación previstas en el presente PGOU.

II.2. ADQUISICIÓN DE SUELOS PARA LA RED DE SISTEMA GENERAL

Las actuaciones previstas por el presente PGOU incluyen la adquisición de varios suelos con el objeto de contribuir a la red de espacios libres del sistema general, todos ellos derivados de la ejecución de Actuaciones de Dotación que cederán los suelos necesarios para ese fin. Por lo tanto, el coste de la adquisición de estos suelos será nulo. A continuación se señalan las zonas de sistemas generales afectadas:

- Nueva zona verde de espacios libres en las parcelas catastrales 640 y 641 del polígono 1, derivada de la actuación de dotación del subambito 5.1. del área errotalde.
- Nueva zona verde de espacios libres en la parcela 555 del polígono 1, derivada de la actuación de dotación del subambito 2.2 del área de Goikoalde.
- Nueva zona verde de espacios libres en la parcela 395 del polígono 1, derivada de la actuación de dotación del subambito 4.1 del área de Torrelare.

II.3. MEJORA DE ESPACIOS PÚBLICOS

Aun no siendo parte de la red de sistema general, se planifica una actuación de mejora de comunicaciones peatonales y espacios libres, con una dimensión general en todo el núcleo urbano:

- Nueva zonas peatonales
- Nuevos zonas de coexistencia



II.4. ESPACIOS LIBRES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las actuaciones municipales derivadas del plan para espacios libres del sistema general serán los siguientes. El Ayuntamiento será la encargado de la ejecución de la urbanización necesaria.

- Nueva zona verde de espacios libres derivada de la actuación de dotación del subambito 5.1.
- Nueva zona verde de espacios libres derivada de la actuación del subambito 2.2
- Nueva zona verde de espacios libres derivada de la actuación del subambito 4.1

II.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se incluyen las siguientes actuaciones derivadas de la ejecución del plan.

- Renovación de las líneas de infraestructuras de servicios de la zona sur del núcleo urbano, según proyecto redactado en febrero de 2021. Actualmente, el proyecto se encuentra sin ejecutar, por ello se incorpora a este estudio.
- Renovación de las líneas de infraestructuras de servicios de la zona norte del núcleo urbano, según futura redacción de proyecto. EL Ayuntamiento ha señalado su intención de acometer la remodelación de las infraestructuras de servicio de la zona norte del núcleo urbano de Zaldondo, tal y como ha proyectado las de la zona sur.

II.6. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES MUNICIPALES

A continuación se valoran las actuaciones municipales derivadas de la ejecución de la urbanización necesaria, dado que la totalidad de los suelos se obtendrán mediante cesiones derivadas del desarrollo de varios ámbitos ordenación urbana.

Valoración de las actuaciones municipales				
Presupuesto de urbanización				
	Superficie	Coste €/m2	Obtención de suelo	Total
INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE COMUNICACIÓN				
Adecuación de la pavimentación actual mediante actuaciones de urbanísimo táctico con objeto de lograr zonas de coexistencia.	14432,69	5,00 €	Suelo obtenido previamente	72.163,45 €
Adecuación de la pavimentación actual mediante actuaciones de urbanísimo táctico con objeto de lograr zonas totalmente peatonalizadas.	6216,23	12,00 €	Suelo obtenido previamente	74.594,76 €
ESPACIOS LIBRES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES				
Subambito 5.1 - Área Errotaldea				
Zonas verdes y espacios libres	782	10,00 €	Obtenido mediante cesión en A.D.	7.820,00 €
Subambito 2.2 - Área Goikoalde				
Zonas verdes y espacios libres	495	40,00 €	Obtenido mediante cesión en A.D.	19.800,00 €
Subambito 4.1 - Área Torrelare				
Zonas verdes y espacios libres	935	15,00 €	mediante cesión en A.D.	14.025,00 €
REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS				
Renovación de las líneas de infraestructuras - zona sur			No necesita de obtención de suelo	837.170,00 €
Renovación de las líneas de infraestructuras - zona norte			No necesita de obtención de suelo	1.273.692,00 €
TOTAL GASTOS MUNICIPALES				2.299.265,21 €

Tabla 1. Valoración económica de las actuaciones municipales

Ante la dificultad de valorar las actuaciones de urbanismo táctico correspondientes a la adecuación de la pavimentación actual con el objeto de lograr zonas de coexistencia, se plantea un valor uniforme de 5€/m² para toda la superficie, teniendo en cuenta que sobre todo se actuará en los bordes mediante pintado de pavimento o colocación de mobiliario urbano.

Lo mismo, sucede con las actuaciones correspondientes a las zonas peatonales, para las que se ha incrementado este valor hasta 12€/m², teniendo en cuenta que las actuaciones podrían ser más contundentes.

Claro está, estas dos actuaciones dependerán de un proyecto específico que propondrá las medidas exactas que se deberán ejecutar con su correspondiente valoración.

En cuanto a los nuevos espacios libres de la red de sistema general, las actuaciones se valoran de forma distinta debido al estado actual de cada una de ellas. En el caso del subámbito 5.1, actualmente se le está dando un uso público, y de facto cuenta con la adecuación y las instalaciones suficientes. Por lo tanto, la inversión necesaria se considera mínima.

En el caso del subámbito 2.2, se trata de una parcela rodeada de un muro de mampostería con una altura de un metro aproximadamente y relleno de tierra en el interior. El Ayuntamiento tiene intención de crear un centro de interpretación en el edificio contiguo "Korta", y en esta parcela querría ubicar una pequeña zona de esparcimiento. Por lo tanto, se ha valorado el derribo del muro, el movimiento de tierra necesario, la creación de una zona ajardinada y la colocación de mobiliario urbano. En total, se valora la actuación en 40€/m².

En el caso del subámbito 4.1, se trata de una parcela arbolada con un cierre de malla metálica, en que se preve una adecuación mediante una pequeña inversión que se calcula en 15€/m².

Por último, las obras correspondientes a la renovación de las infraestructuras de servicios se realizarán en dos fases. Una de ellas, la referente a la zona sur, en estos momentos se encuentra en fase de ejecución, y la otra, la de la zona norte, todavía no ha sido proyectada. Las dos serán financiadas mediante subvenciones de la Diputación Foral de Alava.

II.7. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS

Conforme a la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada tipología de uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en los ámbitos urbanísticos del municipio responde, entre otros, a los siguientes criterios:

a) Valor de venta

El valor de venta se considerando teniendo en cuenta los datos recopilados y los testigos identificados actualmente en las páginas web de oferta residencial del entorno (Zaldondo, Agurain, Araia, Dulantzi...). Estos valores que se plantean desde una aproximación conservadora, teniendo en cuenta la realidad y a la vez la volatilidad del mercado en las últimas décadas. Por lo tanto, el resultado obtenido viene reflejado en la siguiente tabla:

USO	VALOR DE VENTA €/m ²
Vivienda libre unifamiliar aislada en régimen libre	1.800,00 €
Vivenda libre adosada en régimen libre	1.400,00 €
Vivienda colectiva en régimen libre	2.000,00 €
Anejos en régimen libre	650,00 €
VPS régimen general en tipología colectiva (80m ²)	1.242,46 €
Trastero en régimen general de protección pública	384,49 €
Plaza de garaje en regimien general de protección pública	569,61 €
VP régimen tasado en tipología colectiva (80m ²) - indice 1,2	1.490,95 €
Trastero VP régimen tasado - indice 1,2	461,39 €

Tabla 2. Valores de venta obtenidos del estudio de mercado



b) Valor de construcción

Desde un estudio técnico se obtienen las siguientes valoraciones de construcciones de las edificaciones según el uso:

USO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN €/m ²
Vivienda libre unifamiliar aislada en régimen libre	1.250,00 €
Vivenda libre adosada en régimen libre	1.150,00 €
Vivienda colectiva en régimen libre	1.045,00 €
Anejos en régimen libre	345,00 €
VPS régimen general en tipología colectiva (80m ²)	750,00 €
Trastero en régimen general de protección pública	345,00 €
Plaza de garaje en regimen general de protección pública	345,00 €
VP régimen tasado en tipología colectiva (80m ²) - indice 1,2	800,00 €
Trastero VP régimen tasado - indice 1,2	345,00 €
Garaje VP régimen tasado - indice 1,2	345,00 €

Tabla 3. Valores de construcción

c) Valor de repercusión del suelo

El valor de repercusión del suelo se obtiene según la fórmula establecida en el artículo 22 de la reglamento de valoraciones, el cual también establece el coeficiente "k" como un coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. Tendrá un valor de 1,4.

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

USO	Vv €/m ²	Vc €/m ²	k (art 22.2)	VRS €/m ² (t)	Coficiente de ponderación
Vivienda libre unifamiliar aislada en régimen libre	1.950,00 €	1.250,00 €	1,4	142,86 €	1,04
Vivienda libre adosada en régimen libre	1.800,00 €	1.150,00 €	1,4	135,71 €	0,99
Vivienda colectiva en régimen libre	2.000,00 €	1.045,00 €	1,4	383,57 €	2,79
Anejos en régimen libre	650,00 €	345,00 €	1,4	119,29 €	0,87
VPS régimen general en tipología colectiva (80m ²)	1.242,46 €	750,00 €	1,4	137,47 €	1,00
Trastero en régimen general de protección pública	384,49 €	265,00 €	1,4	9,63 €	0,07
Plaza de garaje en régimen general de protección pública	569,61 €	345,00 €	1,4	61,87 €	0,45
VP régimen tasado en tipología colectiva (80m ²) - indice 1,2	1.490,95 €	800,00 €	1,4	264,97 €	1,93
Trastero VP régimen tasado - indice 1,2	461,39 €	305,00 €	1,4	24,56 €	0,18
Garaje VP régimen tasado - indice 1,2	683,53 €	345,00 €	1,4	143,24 €	1,04

Tabla 4. Valores de repercusión del suelo y coeficientes de ponderación

Debido al carácter estable del precio de viviendas de protección social, se toma este uso como el uso característico de referencia para la consecución de los coeficientes de ponderación.



II.8. ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

El análisis de la viabilidad económica de los desarrollos requiere la evaluación económica de los ámbitos con edificabilidad urbanística previstas en ellos, así como la identificación de los costes de las obras de urbanización que requiere su ejecución. En este caso, estarán sometidos a esta evaluación las nuevas actuaciones de dotaciones que propone el PGOU.

A su vez, los ingresos obtenidos por el Ayuntamiento como consecuencia de estas operaciones urbanísticas se opnderán a los gastos de las actuaciones municipales anteriormente señaladas para evaluar la viabilidad general.

Desarrollo urbanístico mediante actuaciones de dotación

Por lo tanto, se tienen en cuenta las siguientes actuaciones de dotación:

- AD 01 Subámbito 1.1 del área Z01 Iturbero
- AD 02 Subámbito 2.2 área Z02 Goikoalde
- AD 03 Subámbito 2.1 del área Z02 Goikoalde
- AD 04 Subámbito 2.2 del área Z02 Goikoalde
- AD 05 Subámbito 4.1 del área Z04 Torrelare
- AD 06 Subámbito 4.2 del área Z04 Torrelare
- AD 07 Subámbito 5.1 del área Z05 Errotalde

Edificabilidad considerada:

La edificabilidad urbanística considerada a los efectos de la realización de evaluación de la viabilidad económica de los ámbitos es la referida a los usos de vivienda, garajes y/o trasteros, comercial, actividades económicas y equipamiento privado.

II.8.1 AD 01 SUBÁMBITO 1.1 DEL ÁREA Z01 ITURBERO

Dentro de este subámbito de 1.139m² se incluyen 800m² usos residenciales en régimen de protección pública sobre rasante (no se define el tipo de vivienda, aunque para esta evaluación se considera la opción más conservadora, es decir, el tipo de Viviendas de Protección Social) y 400m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística. Al contrario, se incluyen obras de urbanización complementaria en la parte norte y sur de la parcela.

Los costes de urbanización del subámbito en la parte norte se componen de una zona de peatonal, y el parte norte, de una zona verde, tal y como se señala en la siguiente tabla.



Presupuesto de urbanización AD 01

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vías urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	197	29,550,00 €
Aparcamientos urbanos	100	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	60	154	9,240,00 €
Total		351	38,790,00 €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos

Proyecto de Reparcelación	4,000,00 €
Proyecto de urbanización	2,000,00 €
Inscripción registral	1,500,00 €
Total	7,500,00 €

46,290,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 01	Edificabilidad urbanística	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Uso lucrativo						
Uso de Viviendas de Protección Social	800	1,00	800	137,47	15%	19,425,00 €
Uso de garaje en régimen de PP	300	0,45	135			
Uso de trastero en régimen de PP	100	0,07	7			
Total	1200		942			

Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:



VIABILIDAD ECONÓMICA AD 01

Uso/Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m²(t)	Precios unitarios de venta €
Uso de Viviendas de Protección Social	800	1,242,46 €
Uso de garaje en regimen de PP	300	569,61 €
Uso de trastero en régimen de PP	100	384,49 €
Total	1200	

INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN

		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Uso de Viviendas de Protección Social	993,968,00 €
	Uso de garaje en regimen de PP	170,883,00 €
	Uso de trastero en régimen de PP	38,449,00 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)		1,203,300,00 €

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de Protección Social	568	454,400,00 €
Uso de garaje en regimen de PP	261	78,300,00 €
Uso de trastero en régimen de PP	201	20,100,00 €

Costes de Ejecución material (CEM)		552,800,00 €
Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	71,864,00 €
Beneficio industrial de la contrata(BIC)	6,00%	33,168,00 €
Costes directos de la construcción (CDC)		657,832,00 €
Impuestos no recuperables	0,75%	4,146,00 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	17,136,80 €
Gastos financieros	2,00%	11,056,00 €
Gastos de comercialización	1,50%	8,292,00 €

Gastos necesarios para la promoción (GP)		40,630,80 €
Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc)		129,500,00 €
Valor de la participación municipal (15% del VS)		19,425,00 €
Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS)		110,075,00 €
Costes y gastos de urbanización		46,290,00 €
Valor de suelo apropiable sin urbanizar		63,785,00 €
Inversión		764,177,80 €
Valor de la parcela €/m²		56,00 €

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **63.785€** en el caso de la AD 01, que supone un valor de repercusión de **56 €/m²**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación, siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.



II.8.2 AD 02 SUBÁMBITO 2.3 DEL ÁREA Z02 GOIKOALDE Y 4.3 DEL ÁREA Z04 TORRELARE

Dentro de estos subámbitos de 496m² y 1040m², se incluye una edificabilidad de 747m² de uso residencial en régimen libre y 350m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística. Al contrario, se incluyen obras de urbanización complementaria en la parte noroeste del subámbito 4.3..

Los costes de urbanización del subámbito se componen de una zona de peatonal y de una zona verde, tal y como se señala en la siguiente tabla.

Presupuesto de urbanización AD 02

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vías urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	0	- €
Aparcamientos urbanos	100	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	80	0	- €
Total		0	- €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos

Proyecto de Reparcelación	4.000,00 €
Proyecto de urbanización	2.000,00 €
Inscripción registral	1.500,00 €
Total	7.500,00 €

7.500,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 02						
Uso lucrativo	Edificabilidad urbanística	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Vivienda colectiva en regimen general	570	2,79	1590,3	137,47	15%	37.278,13 €
Anejos en regimen general	250	0,87	218			
Total	820		1808			

Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:



VIABILIDAD ECONÓMICA AD 02

Uso/Régimen	Edific. Urbanis. Promoc. m²(t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	570	2.000,00 €
Anejos en régimen libre	250	650,00 €
Total	820	

INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN

		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Vivienda colectiva en régimen libre	1.140.000,00 €
	Anejos en régimen libre	162.500,00 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)		1.302.500,00 €

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de regimen libre	791	450.870,00 €
Uso de garaje en regimen libre	261	65.250,00 €

Costes de Ejecución material (CEM) **516.120,00 €**

Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	67.095,60 €
Beneficio industrial de la contrata(BIC)	6,00%	30.967,20 €

Costes directos de la construcción (CDC) **614.182,80 €**

Impuestos no recuperables	0,75%	3.870,90 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	15.999,72 €
Gastos financieros	2,00%	10.322,40 €
Gastos de comercialización	1,50%	7.741,80 €

Gastos necesarios para la promoción (GP) **37.934,82 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc) **248.457,14 €**

Valor de la participación municipal (15% del VS) **37.278,13 €**

Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS) **211.179,02 €**

Costes y gastos de urbanización **7.500,00 €**

Valor de suelo apropiable sin urbanizar 203.679,02 €

Inversión 696.895,75 €

Valor de la parcela €/m² 132,60 €

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **203.679,02€** en el caso de la AD 02, que supone un valor de repercusión de **132,60€/m2**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación, siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.



II.8.3 AD 03 SUBÁMBITO 2.1 DEL ÁREA Z02 GOIKOALDE

Dentro de este subámbito de 2533m², se incluye una edificabilidad de 800m² de uso residencial en régimen de protección pública tasada sobre rasante y 400m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística. Al contrario, se incluyen obras de urbanización complementaria en la parte sureste de la parcela.

Los costes de urbanización del subámbito se componen de una zona de peatonal y de una zona verde, tal y como se señala en la siguiente tabla.

Presupuesto de urbanización AD 03			
Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vías urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	363	54,450,00 €
Aparcamientos urbanos	100	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	80	281	22,480,00 €
Total		644	76,930,00 €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos	
Proyecto de Reparcelación	4,000,00 €
Proyecto de urbanización	2,000,00 €
Inscripción registral	1,500,00 €
Total	7,500,00 €

84,430,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 03						
Uso lucrativo	Edificabilidad urbanística	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Uso de Viviendas de Protección Tasa	800	1,93	1544	137,47	15%	38,643,22 €
Uso de garaje en regimen de PT	300	1,04	312			
Uso de trastero en régimen de PT	100	0,18	18			
Total	1200		1874			

Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:



VIABILIDAD ECONÓMICA AD 03

Uso/Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m²(t)	Precios unitarios de venta €
Uso de Viviendas de Protección Tasada	800	1.490,95 €
Uso de garaje en regimen de PT	300	683,53 €
Uso de trastero en régimen de PT	100	461,39 €
Total		1200

INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN

INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Uso de Viviendas de Protección Tasada	1.192.760,00 €
	Uso de garaje en regimen de PT	205.059,00 €
	Uso de trastero en régimen de PT	46.139,00 €

Valor de venta de los aprovechamientos (Vv) **1.443.958,00 €**

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de Protección Tasada	606	484.800,00 €
Uso de garaje en regimen de PT	261	78.300,00 €
Uso de trastero en régimen de PT	231	23.100,00 €

Costes de Ejecución material (CEM) **586.200,00 €**

Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	76.206,00 €
Beneficio industrial de la contrata(BIC)	6,00%	35.172,00 €

Costes directos de la construcción (CDC) **697.578,00 €**

Impuestos no recuperables	0,75%	4.396,50 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	18.172,20 €
Gastos financieros	2,00%	11.724,00 €
Gastos de comercialización	1,50%	8.793,00 €

Gastos necesarios para la promoción (GP) **43.085,70 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc) **257.398,57 €**

Valor de la participación municipal (15% del VS) **38.643,22 €**

Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS) **218.755,35 €**

Costes y gastos de urbanización **84.430,00 €**

Valor de suelo apropiable sin urbanizar 134.325,35 €

Inversión 863.736,92 €

Valor de la parcela €/m² 53,03 €

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **134.325,35€** en el caso de la AD 03, que supone un valor de repercusión de **53,03 €/m2**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación,



siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.

II.8.4 AD 04 SUBÁMBITO 5.2 DEL ÁREA Z05 ERROTALDE

Dentro de este subámbito de 1.753m², se incluye una edificabilidad de 680m² de uso residencial en régimen libre sobre rasante y 300m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística.

No se prevén obras de urbanización en el subámbito. Tan solo se incluyen como carga de urbanización los costes correspondientes a la reparcelación e inscripción registral.

Presupuesto de urbanización AD 04

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vias urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	0	- €
Aparcamientos urbanos	100	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	80	0	- €
Total		0	- €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos

Proyecto de Reparcelación	4.000,00 €
Proyecto de urbanización	- €
Inscripción registral	1.500,00 €
Total	5.500,00 €

5.500,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 04						
Uso lucrativo	Edificabilidad urbanística	Coeficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Vivienda colectiva en regimen general	680	2,79	1897,2	137,47	15%	44.503,63 €
Anejos en regiiemen general	300	0,87	261			
Total	980		2158			

Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:



VIABILIDAD ECONÓMICA AD 04

Uso/Régimen	Edific. Urbanis. Promoc. m ² (t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	680	2,000,00 €
Anejos en régimen libre	300	650,00 €
Total		980

INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN

		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Vivienda colectiva en régimen libre	1,360,000,00 €
	Anejos en régimen libre	195,000,00 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)		1,555,000,00 €

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m ²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de Protección Social	791	537,880,00 €
Uso de garaje en regimen de PP	261	78,300,00 €

Costes de Ejecución material (CEM) **616,180,00 €**

Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	80,103,40 €
Beneficio industrial de la contrata(BIC)	6,00%	36,970,80 €

Costes directos de la construcción (CDC) **733,254,20 €**

Impuestos no recuperables	0,75%	4,621,35 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	19,101,58 €
Gastos financieros	2,00%	12,323,60 €
Gastos de comercialización	1,50%	9,242,70 €

Gastos necesarios para la promoción (GP) **45,289,23 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc) **296,614,29 €**

Valor de la participación municipal (15% del VS) **44,503,63 €**

Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS) **252,110,66 €**

Costes y gastos de urbanización **- €**

Valor de suelo apropiable sin urbanizar 252,110,66 €

Inversión 823,047,06 €

Valor de la parcela €/m² 143,82 €

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **252.110,66€** en el caso de la AD 04, que supone un valor de repercusión de **143,88 €/m²**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la



actuación, siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.

II.8.5 AD 05 SUBÁMBITO 4.1 DEL ÁREA Z04 TORRELARE

Dentro de este subámbito de 3.438m², se incluye una edificabilidad de 1.385m² de uso residencial en régimen libre sobre rasante y 650m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística. Al contrario, se incluyen obras de urbanización complementaria en la parte oeste de la parcela con el objeto de ampliar la zona de coexistencia..

Los costes de urbanización del subámbito se componen de una coexistencia a partir de una zona sin urbanizar.

Presupuesto de urbanización AD 05			
Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vías urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	0	- €
Aparcamientos urbanos	100	185	18,500,00 €
Zonas verdes y espacios libres	80	0	- €
Total		185	18,500,00 €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos	
Proyecto de Reparcelación	4,000,00 €
Proyecto de urbanización	2,000,00 €
Inscripción registral	1,500,00 €
Total	7,500,00 €

26,000,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 05						
Uso lucrativo	Edificabilidad urbanística	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Vivienda colectiva en regimen general	1385	2,79	3864,15	137,47	15%	91,342,55 €
Anejos en regimen general	650	0,87	566			
Total	2035		4430			

Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:



VIABILIDAD ECONÓMICA AD 05

Uso/Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m²(t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	1385	2,000,00 €
Anejos en régimen libre	650	650,00 €
Total		2035

INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN

		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Vivienda colectiva en régimen libre	2,770,000,00 €
	Anejos en régimen libre	422,500,00 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)		3,192,500,00 €

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de Protección Social	791	1,095,535,00 €
Uso de garaje en regimen de PP	261	169,650,00 €

Costes de Ejecución material (CEM)

		1,265,185,00 €
Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	164,474,05 €
Beneficio industrial de la contrata (BIC)	6,00%	75,911,10 €

Costes directos de la construcción (CDC)

		1,505,570,15 €
Impuestos no recuperables	0,75%	9,488,89 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	39,220,74 €
Gastos financieros	2,00%	25,303,70 €
Gastos de comercialización	1,50%	18,977,78 €

Gastos necesarios para la promoción (GP)

92,991,10 €

Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc)

608,782,14 €

Valor de la participación municipal (15% del VS)

91,342,55 €

Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS)

517,439,60 €

Costes y gastos de urbanización

26,000,00 €

Valor de suelo apropiable sin urbanizar

491,439,60 €

Inversión 1,715,903,79 €

Valor de la parcela €/m² 142,94 €

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **491.439,60€** en el caso de la AD 05, que supone un valor de repercusión de **142,94 €/m2**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la



actuación, siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.

II.8.6 AD 06 SUBÁMBITO 4.2 DEL ÁREA Z04 TORRELARE

Dentro de este subámbito de 1.050m², se incluye una edificabilidad de 415m² de uso residencial en régimen libre sobre rasante y 200m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística.

No se prevén obras de urbanización en el subámbito. Tan solo se incluyen como carga de urbanización los costes correspondientes a la reparcelación e inscripción registral.

Presupuesto de urbanización AD 06

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vías urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	0	- €
Aparcamientos urbanos	100	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	80	0	- €
Total		0	- €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos

Proyecto de Reparcelación	4,000,00 €
Proyecto de urbanización	- €
Inscripción registral	1,500,00 €
Total	5,500,00 €

5,500,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 06						
Uso lucrativo	Edificabilidad urbanística	Coficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Vivienda colectiva en regimen general	415	2,79	1157,85	137,47	15%	27,463,70 €
Anejos en regiiimen general	200	0,87	174			
Total	615		1332			

Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:



VIABILIDAD ECONÓMICA AD 06

Uso/Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m ² (t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	415	2.000,00 €
Anejos en régimen libre	200	650,00 €
Total		615

INGRESOS DE LA PROMOCIÓN

INGRESOS DE LA PROMOCIÓN		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Vivienda colectiva en régimen libre	830.000,00 €
	Anejos en régimen libre	130.000,00 €

Valor de venta de los aprovechamientos (Vv) **960.000,00 €**

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m ²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de Protección Social	791	328.265,00 €
Uso de garaje en regimen de PP	261	52.200,00 €

Costes de Ejecución material (CEM) **380.465,00 €**

Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	49.460,45 €
Beneficio industrial de la contrata(BIC)	6,00%	22.827,90 €

Costes directos de la construcción (CDC) **452.753,35 €**

Impuestos no recuperables	0,75%	2.853,49 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	11.794,42 €
Gastos financieros	2,00%	7.609,30 €
Gastos de comercialización	1,50%	5.706,98 €

Gastos necesarios para la promoción (GP) **27.964,18 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc) **183.039,29 €**

Valor de la participación municipal (15% del VS) **27.463,70 €**

Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS) **155.575,59 €**

Costes y gastos de urbanización **5.500,00 €**

Valor de suelo apropiable sin urbanizar 150.075,59 €

Inversión 513.681,23 €

Valor de la parcela €/m² **142,93 €**

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **150.075,59€** en el caso de la AD 06, que supone un valor de repercusión de **142,93 €/m²**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas



para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación, siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.

II.8.7 AD 07 SUBÁMBITO 5.1 DEL ÁREA Z05 ERROTALDE

Dentro de este subámbito de 3.172m², se incluye una edificabilidad de 1.082m² de uso residencial en régimen libre sobre rasante y 500m² de usos como garaje o anejos que aportarán ingresos a la actuación urbanística. Al contrario, se incluyen obras de urbanización complementaria en la parte sureste de la parcela con el objeto de crear una acera y una zona verde.

Los costes de urbanización del subámbito se componen de una coexistencia a partir de una zona sin urbanizar.

Presupuesto de urbanización AD 07

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	€/m ²	m ² (s)	€
Vías urbanas, aceras, carriles bici,...(S.L.)	150	97	14,550,00 €
Aparcamientos urbanos	100	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	80	228	18,240,00 €
Total		325	32,790,00 €

Los precios que se aportan incluyen la construcción en contrata y la parte proporcional de proyectos, dirección y Coordinación de S y S.

Honorarios de los facultativos

Proyecto de Reparcelación	4,000,00 €
Proyecto de urbanización	2,000,00 €
Inscripción registral	1,500,00 €
Total	7,500,00 €

40,290,00 €

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística:

AD 07	Edificabilidad urbanística	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada	VRS (€/m ²) (uso característico)	%Participación Municipal	Valor de la participación Municipal
Uso lucrativo						
Vivienda colectiva en regimen general	1082	2,79	3018,78	137,47	15%	71,219,41 €
Anejos en regiimen general	500	0,87	435			
Total	1582		3454			



Por lo tanto, la tabla de viabilidad según los ingresos y gastos de la actuación urbanística queda de la siguiente forma:

VIABILIDAD ECONÓMICA AD 07		
Uso/Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m ² (t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	1082	2,000,00 €
Anejos en régimen libre	500	650,00 €
Total		1582
INGRESOSO DE LA PROMOCIÓN		Importe
Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Vivienda colectiva en régimen libre	2,164,000,00 €
	Anejos en régimen libre	325,000,00 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)		2,489,000,00 €
Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m ²		
Uso específico	Valor unitario	
Uso de Viviendas de Protección Social	791	855,862,00 €
Uso de garaje en regimen de PP	261	130,500,00 €
Costes de Ejecución material (CEM)		986,362,00 €
Gastos Generales de la contrata (GGC)	13,00%	128,227,06 €
Beneficio industrial de la contrata(BIC)	6,00%	59,181,72 €
Costes directos de la construcción (CDC)		1,173,770,78 €
Impuestos no recuperables	0,75%	7,397,72 €
Gastos de administración de la promoción	3,10%	30,577,22 €
Gastos financieros	2,00%	19,727,24 €
Gastos de comercialización	1,50%	14,795,43 €
Gastos necesarios para la promoción (GP)		72,497,61 €
Valor del 100% del suelo urbanizado (VS=VV/Ke-Vc)		474,667,14 €
Valor de la participación municipal (15% del VS)		71,219,41 €
Valor del suelo apropiable urbanizado (85% del VS)		403,447,73 €
Costes y gastos de urbanización		40,290,00 €
Valor de suelo apropiable sin urbanizar		363,157,73 €
Inversión		1,357,777,80 €
Valor de la parcela €/m ²		114,49 €

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **363.157,73€** en el caso de la AD 06, que supone un valor de



repercusión de **114,49 €/m²**. Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación, siendo en todo caso, además, superior a su valor en situación básica de suelo no urbanizado.

II.9. INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN

Para la evaluación del PGOU se tienen en cuenta los ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones urbanísticas tanto de actuaciones de dotación como de las actuaciones aisladas. Estas a su vez, se dividen entre las obtenidas debido a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística y entre las obtenidas mediante impuestos y tasas relacionadas con las licencias de edificación.

Además, también se cederán suelos por las distintas actuaciones urbanísticas con destino a sistemas locales o generales.

- a) En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se obtiene la siguiente tabla:

INGRESOS	
Participación de las plusvalías generadas por la acción urbanística	
	Valor de la participación municipal
Actuaciones de dotación	
AD 01 Subámbito 1.1 del área Z 01 Iturbero	19.425,00 €
AD 02 Subámbito 2.2 del área Z 02 Goikoalde	37.278,13 €
AD 03 Subámbito 2.1 del área Z 02 Goikoalde	38.643,22 €
AD 04 Subámbito 5.2 del área Z 05 Errotalde	44.503,63 €
AD 05 Subámbito 4.1 del área Z 04 Torrelare	91.342,55 €
AD 06 Subámbito 4.2 del área Z 04 Torrelare	27.463,70 €
AD 07 Subámbito 5.1 del área Z 05 Errotalde	71.219,41 €
TOTAL	329.875,63 €

- b) En cuanto al ICIO correspondiente a las licencias de edificación de las diferentes actuaciones urbanísticas, se distinguen las que provienen de las actuaciones aisladas y las que provienen de las actuaciones de dotación.

Impuesto sobre construcción instalaciones y obras					
Actuaciones aisladas	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima m ² /m ²	CEM	Tipo de gravamen	ICIO
AA 01 Z 05 Errotalde (a61)	368	0,30	87.326,40 €	4%	3.493,06 €
bajo rasante		0,50	48.024,00 €	4%	1.920,96 €
AA 02 Z 03 Ituribarri (a61)	415	0,30	98.479,50 €	4%	3.939,18 €
bajo rasante		0,50	54.157,50 €	4%	2.166,30 €
AA 03 Z 05 Errotalde (a61)	473	0,30	112.242,90 €	4%	4.489,72 €
bajo rasante		0,50	61.726,50 €	4%	2.469,06 €
AA 04 Z05 Errotalde (a61)	473	0,30	112.242,90 €	4%	4.489,72 €
bajo rasante		0,50	61.726,50 €	4%	2.469,06 €
AA 05 Z04 Torrelare (a61)	473	0,30	112.242,90 €	4%	4.489,72 €
bajo rasante		0,50	61.726,50 €	4%	2.469,06 €
TOTAL ACTUACIONES AISLADAS			809.895,60 €		32.395,82 €

INGRESOS			
Impuesto sobre construcción instalaciones y obras			
Actuaciones de dotación	Coste de ejecución material	Tipo de gravamen	ICIO
AD 01 Subámbito 1.1 del área Z 01 Iturbero	552.800,00 €	4%	22.112,00 €
AD 02 Subámbito 2.2 del área Z 02 Goikoalde	516.120,00 €	4%	20.644,80 €
AD 03 Subámbito 2.1 del área Z 02 Goikoalde	586.200,00 €	4%	23.448,00 €
AD 04 Subámbito 5.2 del área Z 05 Errotalde	616.180,00 €	4%	24.647,20 €
AD 05 Subámbito 4.1 del área Z 04 Torrelare	1.265.185,00 €	4%	50.607,40 €
AD 06 Subámbito 4.2 del área Z 04 Torrelare	380.465,00 €	4%	15.218,60 €
AD 07 Subámbito 5.1 del área Z 05 Errotalde	986.362,00 €	4%	39.454,48 €
AA 01 Z05 Errotalde			
TOTAL ACTUACIONES DE DOTACIÓN	4.903.312,00 €		196.132,48 €
TOTAL ICIO DE TODAS LAS ACTUACIONES			228.528,30 €
TOTAL DE INGRESOS			558.403,93 €

c) Suelos cedidos a la administración pública:

Las cesiones en el desarrollo de las actuaciones de dotación son los siguientes:

Actuaciones de dotación	Superficies cedidas por actuaciones urbanísticas	
	superficie de sistema local	superficie de sistema general
AD 01 Subámbito 1.1 del área Z 01 Iturbero	351	-
AD 02 Subámbito 2.2 del área Z 02 Goikoalde	-	495
AD 03 Subámbito 2.1 del área Z 02 Goikoalde	821	-
AD 04 Subámbito 5.2 del área Z 05 Errotalde	-	-
AD 05 Subámbito 4.1 del área Z 04 Torrelare	185	935
AD 06 Subámbito 4.2 del área Z 04 Torrelare	-	-
AD 07 Subámbito 5.1 del área Z 05 Errotalde	88,00	782
TOTAL	1.445	2.212



II.10. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TOTAL DEL PGOU

Para la comprobación de la viabilidad total del plan, se contraponen los ingresos y gastos totales en el siguiente cuadro resumen:

CUADRO RESUMEN DE VIABILIDAD FINANCIERA	
Ingresos derivados de la participación de la comunidad	329.875,63 €
Ingresos derivados de las licencias concedidas	228.528,30 €
Subvención de la DFA para la renovación de las redes de infraestructuras de servicios en la zona sur	837.170,00 €
Subvención de la DFA para la renovación de las redes de infraestructuras de servicios en la zona norte	1.273.692,00 €
Total de ingresos	2.669.265,93 €
Gastos de las actuaciones municipales	2.299.265,21 €
Situación final	370.000,72 €

II.11. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA

En vista de los resultados obtenidos, el estudio demuestra la viabilidad de cada una de las actuaciones de dotación propuestas y la viabilidad general del plan que al final de su desarrollo obtendría **un superávit de 370.000,72€**.

III. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se realiza el análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las Infraestructuras necesarias y/o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

III.1. GASTOS DE MANTENIMIENTO

El tratamiento de las obras de urbanización, establecido por el sistema de actuación, en cuanto a la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios y hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Zaldondo, será a cargo de los propietarios, dentro de los límites que establecen los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, por lo que el impacto sobre las haciendas públicas afectadas, durante dicho período será mínimo.

Durante el desarrollo de la actuación, no está prevista ninguna inversión pública. Transcurridos **10** años a partir de la recepción de la urbanización, se ha estimado un coste de mantenimiento anual para los períodos considerados siguiente:

Intervalo o período de tiempo en años	[0-10]	[11-20]	[21-30]	>30
índice de incremento	0	1	1,1	1,21

Tras el computo de las nuevas superficies correspondientes a la nuevas urbanizaciones derivadas del desarrollo de las actuaciones de dotación, se plantea el siguiente cuadro de valoración de las labores de mantenimiento:

Superficies incluidas en las actuaciones de dotación	€ año/m ²	m ² (s)	€/año			
			[0-10]	[11-20]	[21-30]	>30
Vías urbanas, aceras, carrile bici,...(S.L.)	8,00 €	657	0	5.256,00 €	5.781,60 €	6.359,76 €
Aparcamientos urbanos	8,00 €	185	0	1.480,00 €	1.628,00 €	1.790,80 €
Zonas verdes y espacios libres	0,80 €	758	0	606,40 €	667,04 €	733,74 €
Sistema general de espacios libres	0,80 €	2212	0	1.769,60 €	1.946,56 €	2.141,22 €
Sistema general de cauces fluviales	0,80 €	0	0	- €	- €	- €
Total		3812	0	9.112,00 €	10.023,20 €	11.025,52 €

Además, tras el estudio de los presupuestos municipales se obtienen la siguiente tabla de gastos referentes al mantenimiento:

Gastos de mantenimiento, según presupuestos municipales	€ año/m ²
Reparaciones mantenimiento y conservación	9.000,00 €
Alumbrado público	7.000,00 €
Mantenimiento de maquinaria	1.000,00 €
Nieve	1.000,00 €
Total	18.000,00 €



Teniendo en cuenta que el incremento de la zona pavimentada de la urbanización (la que más gastos comporta debido al deterioro en los materiales empleados) que deberá mantenerse respecto al actual es de un 4,4% (actualmente es de 20.648m² y el incremento de propuesto por el plan es de 912m²)

En consecuencia, se podría valorar en 792€/año el incremento que le supondría a las arcas del Ayuntamiento.

III.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS

- a) Sobre los datos catastrales aportados por el Ayuntamiento, se ha realizado un cálculo de la recaudación mediante el impuesto de los inmuebles proyectados:

Estimación anual de los valores catastrales a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)				
Uso específico con aprovechamiento lucrativo	m2(t)	Valor catastral (€)	Tipo de gravamen	Cuota líquida anual
AA 01 Z 05 Errotalde (a61)-vivienda	110,40	60.720,00 €	0,18%	109,30 €
bajo rasante - anejo	184,00	32.711,11 €	0,18%	58,88 €
AA 02 Z 03 Iturribarri (a61)-vivienda	124,50	68.475,00 €	0,18%	123,26 €
bajo rasante - anejo	207,50	36.888,89 €	0,18%	66,40 €
AA 03 Z 05 Errotalde (a61)-vivienda	141,90	78.045,00 €	0,18%	140,48 €
bajo rasante - anejo	236,50	42.044,44 €	0,18%	75,68 €
AA 04 Z05 Errotalde (a61)-vivienda	141,90	78.045,00 €	0,18%	140,48 €
bajo rasante - anejo	236,50	42.044,44 €	0,18%	75,68 €
AA 05 Z04 Torelare (a61)-vivienda	141,90	78.045,00 €	0,18%	140,48 €
bajo rasante - anejo	236,50	42.044,44 €	0,18%	75,68 €
AD 01 Subámbito 1.1 del área Z 01 Iturbero - vivienda	800,00	440.000,00 €	0,18%	792,00 €
bajo rasante - anejo	400,00	71.111,11 €	0,18%	128,00 €
AD 02 Subámbito 2.2 del área Z 02 Goikoalde	570,00	313.500,00 €	0,18%	564,30 €
bajo rasante - anejo	350,00	62.222,22 €	0,18%	112,00 €
AD 03 Subámbito 2.1 del área Z 02 Goikoalde - viviend	800,00	440.000,00 €	0,18%	792,00 €
bajo rasante - anejo	400,00	71.111,11 €	0,18%	128,00 €
AD 04 Subámbito 5.2 del área Z 05 Errotalde - viviend	680,00	374.000,00 €	0,18%	673,20 €
bajo rasante - anejo	300,00	53.333,33 €	0,18%	96,00 €
AD 05 Subámbito 4.1 del área Z 04 Torrelare - viviend	1.385,00	761.750,00 €	0,18%	1.371,15 €
bajo rasante - anejo	650,00	115.555,56 €	0,18%	208,00 €
AD 06 Subámbito 4.2 del área Z 04 Torrelare - viviend	415,00	228.250,00 €	0,18%	410,85 €
bajo rasante - anejo	200,00	35.555,56 €	0,18%	64,00 €
AD 07 Subámbito 5.1 del área Z 05 Errotalde - viviend	1.082,00	595.100,00 €	0,18%	1.071,18 €
bajo rasante - anejo	500,00	88.888,89 €	0,18%	160,00 €
Total		4.209.441,11 €		7.576,99 €
Total ingresos IBI 8 años				60.615,95 €

- b) En cuanto al Impuesto sobre Actividades económicas, la recaudación será nula, al no existir actividades de suficiente envergadura.
- c) Otros impuestos de carácter local.

Se trata de aquellos otros de difícil estimación, pero que no obstante, contribuirán a la mejora de las disponibilidades de las arcas municipales. Nos referimos, entre otros, al Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, Uso del dominio público (Vados),...



En resumen los ingresos estimables que se generarán en términos financieros de manera constante y periódica tras la finalización de la actuación, representan un total de 7.576,99€/año.

III.3. CONCLUSIONES SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En resumen, el impacto directo, que la actuación urbanística tendrá estimativamente sobre el patrimonio municipal de suelo y la hacienda pública municipal del **Ayuntamiento de Zaldondo**, es netamente positivo, en tanto que será capaz, por un lado, de generar por sí misma, los ingresos siguientes:

1. Un aumento del patrimonio municipal de suelo estimado en **329.875,63€**, que corresponden al Ayuntamiento de Zaldondo.
2. Un ingreso por motivo del impuesto de construcciones, instalaciones y obras de **228.528,30€**
3. Un ingreso periódico, con carácter anual, para el Ayuntamiento de Zaldondo, por operaciones corrientes en la partida de impuestos indirectos de unos **7.576,99€/año**, procedente del I.B.I. de las edificaciones proyectadas.

Todo ello supondría que el Ayuntamiento ingresaría una suma de 709.943€ en los siguientes 20 años.

Por el contrario, las inversiones públicas que directamente pudieran imputarse a las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento, y más concretamente, las que afectan al futuro mantenimiento y conservación de la urbanización, han sido estimadas en unidades monetarias constantes, conforme al cuadro siguiente:

Superficies incluidas en las actuaciones de dotación	€ año/m ²			
	[0-10]	[11-20]	[21-30]	>30
Costes de mantenimiento	- €	91.120,00 €	100.232,00 €	- €

Es decir, un total de **91.120€ en los próximos 20 años**, y un total de **191.352€ en los próximos treinta años**.

Por otra parte, tal y como se ha mencionado previamente, los gastos de actuaciones municipales no subvencionados ascienden a **188.403,21€**.

Todo ello equivaldría a un gasto de 286.219€ en el horizonte temporal del plan, que en ningún caso debería superar los de 20 años.

Por lo tanto, los ingresos previstos superan con creces las gastos planteados, y en consecuencia, estos datos indican que el plan es viable, autosuficiente, y además, generará, beneficios de cara a futuras inversiones.

