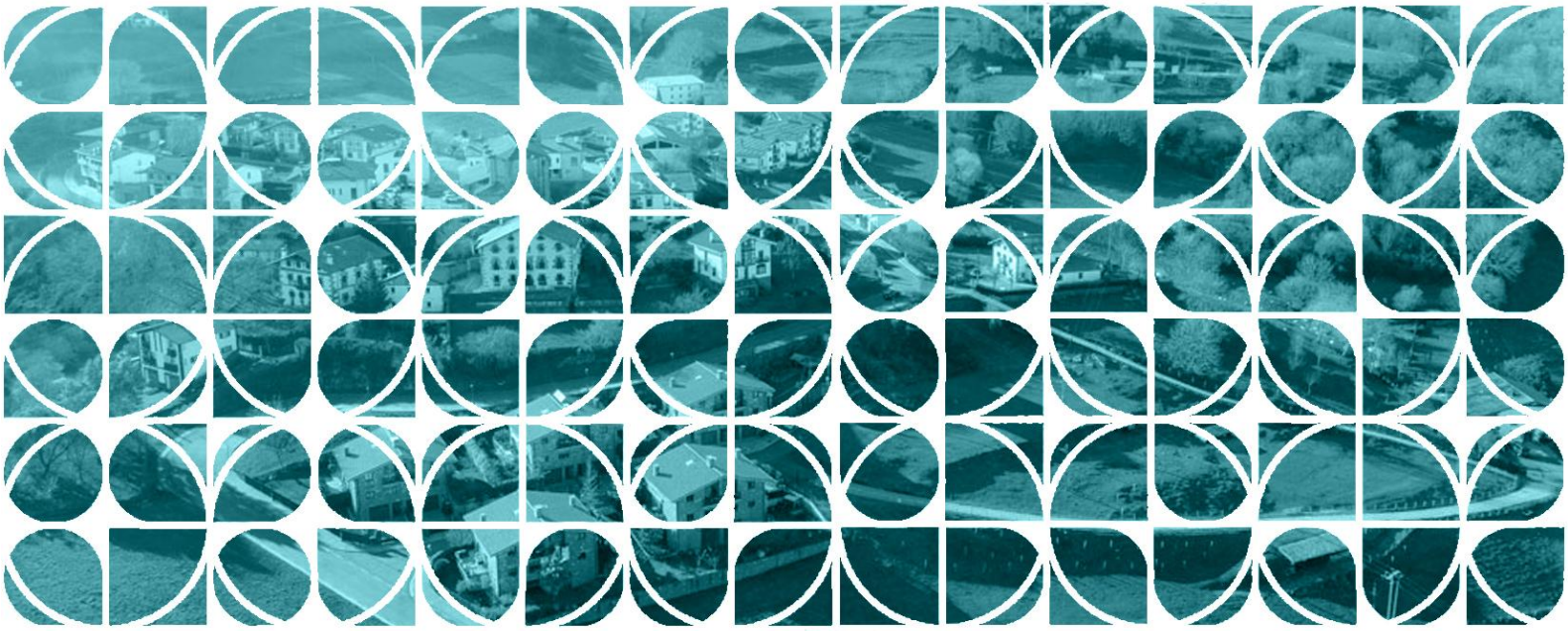
LARRAUL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROBACIÓN INICIAL

Abril 2025

DOCUMENTO D.1: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



LARRAUL
udala

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LARRAUL

Documento D: Estudio económico

D.1. Estudio de viabilidad económico-financiera

Larraul, abril de 2025

DIRECCIÓN

Arquitectos Urbanistas:

Martin Ferran Zubillaga

Haritz Iparraguirre Yarza

Zaloa Las Hayas Madariaga

Ray Mendiburu Abad

REDACCIÓN

Arquitectos urbanistas

HIRIGRAMA

Letrada urbanista:

Maribi Joaristi Olariaga

COLABORACIONES

Equipo ambiental: Ekolur SLP

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL:

Arquitecta responsable municipal: Eba Erkizia

PROMOCIÓN

LARRAUL udala

Ayuntamiento de Larraul

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A. MEMORIA

A.1 Memoria descriptiva y justificativa

A.2 Memoria de participación ciudadana

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1 Normas Urbanísticas Generales

B.2 Normas Urbanísticas Particulares

B.3 Normas de Protección y Catálogo

B.4 Ordenanzas Urbanísticas

C. PLANOS

D. ESTUDIO ECONÓMICO

D.1 Estudio de viabilidad económico financiera

D.2 Memoria de sostenibilidad económica

D.3 Programa de actuación

E. ESTUDIOS DE IMPACTO

E.1 Estudio Ambiental Estratégico (EAE)

E.2 Estudio de Impacto Acústico (EIA)

E.3 Estudio de Impacto De Género (EIG)

E.4 Estudio de Impacto Lingüístico (EIL)

E.5 Estudio de Impacto sobre la Infancia, la Adolescencia y la Familia (EIIAF)

I. INTRODUCCIÓN 1
I.1. OBJETO 1
I.2. CRITERIOS GENERALES 2
II. GASTOS DERIVADOS DE LAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL INCLUIDAS EN EL PLAN GENERAL 3
II.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 4
II.2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 4
II.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 4
II.1. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO 4
II.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES MUNICIPALES 5
III. INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN 6
III.1. ESTABLECIMIENTO DE LOS VALORES BÁSICOS DE REFERENCIA 6
III.2. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS 9
III.2.1 ACTUACIONES AISLADAS 10
III.2.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN 10
III.2.2.1 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 01.1 ZABALETA 10
III.2.2.2 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 01.2 ZABALETA TXIKI 12
III.2.3 ACTUACIONES INTEGRADAS 15
III.2.3.1 ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL SUBÁMBITO 1.3 BEOBIDEGAIN GOIKOA 15
III.2.3.2 ACTUACIÓN INTEGRADA HAE 02 ZABALETA TXIKI ZELAIA 18
III.2.3.3 ACTUACIÓN INTEGRADA HAE 02 BEOBIDEGAIN BEHEKOA 20
III.3. RESUMEN DE LOS INGRESOS OBTENIDOS 22
IV. CONCLUSIONES 24
IV.1. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL PGOU 24

I. INTRODUCCIÓN

I.1. OBJETO

El presente documento tiene como objetivo realizar una evaluación de la viabilidad económica de las propuestas de ordenación incluidas en este Plan General, abordándolas desde una perspectiva integral. La elaboración de este análisis se ajusta a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en el artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, que establece medidas urgentes para el desarrollo de la ley mencionada, y en el artículo 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Asimismo, mediante el siguiente estudio, se pretende demostrar que las propuestas urbanísticas presentadas en este Plan son factibles y viables desde un punto de vista económico.

I.2. CRITERIOS GENERALES

Este informe presenta las proyecciones necesarias para justificar la viabilidad económica de las propuestas de ordenación del Plan General, cuya implementación requerirá inversiones tanto públicas como privadas para su materialización.

No obstante, dadas las limitaciones inherentes al planeamiento general, se debe tener en cuenta que esta tarea se inicia con este documento y sus previsiones, y que la evaluación económica deberá continuar en las fases posteriores de desarrollo y ejecución del Plan General, por la necesidad de su concreción.

La metodología empleada para el estudio de la viabilidad económica será la siguiente:

- En primer lugar, se valorarán los gastos de las actuaciones estructurales del plan.
  - Actuaciones de expropiación y urbanización de diferentes suelos de la red de sistemas generales.
- En segundo lugar, se valorarán los ingresos derivados del desarrollo del plan. Esta valoración incluirá la fijación de los siguientes valores de referencia:
  - Valores de referencia para los diferentes usos.
  - Valoración de la viabilidad de los nuevos desarrollos y de los ingresos obtenidos de cada uno de ellos.
- Por último, se contraponen los ingresos y los gastos derivados del cumplimiento de los objetivos del plan.

II. GASTOS DERIVADOS DE LAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL INCLUIDAS EN EL PLAN GENERAL

En esta sección se describen las acciones requeridas para completar la red de sistemas generales del municipio. Se incluirán también aquellas intervenciones que, aunque forman parte del sistema local, aún no se han completado debido a diversas razones. Algunas de estas intervenciones serán llevadas a cabo por el Ayuntamiento, mientras que otras estarán a cargo de los responsables del desarrollo de los nuevos ámbitos a través de actuaciones integradas o de dotación.

Con respecto a los gastos municipales derivan de las siguientes actuaciones:

- Expropiaciones.
- Ejecución de dotaciones públicas.

II.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Las nuevas actuaciones que supondrán un gasto en cuanto a espacios libres integrados en la red de sistema general son las siguientes:

- Actuaciones que requieren de expropiación y urbanización:
  - Nueva zona al sur del núcleo del municipio para espacio libre integrado en la red de sistema general denominado "ELSO01 Baratzak" y con una superficie aproximada de 961m2, para la creación de huertos de ocio para la comunidad.

II.2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Las nuevas actuaciones que supondrán un gasto en cuanto a mejora del sistema general de comunicaciones son las siguientes:

- Actuaciones que tan solo requieren de obras de urbanización:
  - Se propone una pequeña actuación en el ámbito HAE01 Herrigunea entre la casa parroquial y la iglesia con el objeto de convertir la carretera existente en una zona de coexistencia donde se priorice el paso de peatones frente a los vehículos motorizados. Su superficie es de aproximadamente 55m^2.

II.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Las nuevas actuaciones que supondrán un gasto en cuanto a suelos para equipamiento integrados en la red de sistema general son las siguientes:

- Actuaciones que tan solo requieren del desarrollo y ejecución del ámbito en el se encuentran:

  Nueva zona en la parte este del municipio, en torno al Ayuntamiento, incluido en el ámbito H.A.E.01 Herrigunea para espacio libre integrado en la red de sistema general denominado "EKSO02 UDALETXEA" y con una superficie aproximada de 747m2, con el objeto de ampliar el equipamiento actual en caso de que fuera necesario.

Además, estas previsiones no responden a una necesidad urgente, sino, más bien, a una reserva para las necesidades que puedan surgir en el futuro.

II.1. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Las nuevas actuaciones que supondrán un gasto en cuanto a infraestructuras de servicio integrados en la red de sistema general son las siguientes:

- No se prevé completar el sistema general de infraestructuras de servicio, y por lo tanto, no supondrá ningún gasto al respecto.

II.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES MUNICIPALES

A continuación se valoran las actuaciones municipales derivadas de la obtención del suelo y la ejecución de la urbanización necesaria para el desarrollo de los citados sistemas generales:

Valoración de las actuaciones municipales					
Presupuesto de urbanización					
	Superficie	**Coste €/m2**	**Urbanización**	**Obtención de suelo**	**Total**
INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE COMUNICACIÓN					
Coexistencia entre la casa parroquial y la iglesia	55	65,00 €	3.575,00 €	5.390,00 €	8.965,00 €
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					
ELSO 01 Baratzak	962	40,00 €	24.050,00 €	14.430,00 €	38.480,00 €
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
EKSO 02 UDALETXEA		- €	- €	- €	- €
TOTAL GASTOS MUNICIPALES					**47.445,00 €**

Tabla 1. Valoración económica de las actuaciones municipales

En la valoración de los costes de obtención y urbanización de los espacios libres, ha de tenerse en cuenta que ELSO 01 Baratzak son unos huertos.

En el caso de EKSO 02 Udaletxea, se trata de una previsión de ampliación de las dotaciones públicas existentes de cara al futuro, sin una planificación real existente de momento.

III. INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN

III.1. ESTABLECIMIENTO DE LOS VALORES BÁSICOS DE REFERENCIA

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:

- **Valor de venta**

El valor de venta se considerando teniendo en cuenta los datos y los testigos recopilados de las ventas de los últimos años en Larraul y en los municipios cercanos con características similares. 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 €/m²
Vivienda libre baja densidad aislada en régimen libre	2.200,00 €
Vivienda colectiva en régimen libre	2.000,00 €
Anejo en régimen libre	885,00 €
VPS régimen general en tipología colectiva (80m²)	1.467,76 €
Anejo en regimen general de protección pública	641,98 €
Comercial/Terciario	825,00 €
Industrial	865,00 €
VTM con un indice del 1,3	1.908,09 €
Anejo en regimen tasado con un indice del 1,3	834,58 €

Tabla 2. Valores de venta obtenidos del estudio de mercado.

- **Valor de construcción**

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

USO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN €/m²
Vivienda libre baja densidad aislada en régimen libre	1.222,38 €
Vivienda colectiva en régimen libre	1.127,83 €
Anejo en régimen libre	601,06 €
VPS régimen general en tipología colectiva (80m²)	1.060,30 €
Aparcamiento en regimen general de protección pública	493,01 €
Comercial/Terciario	563,24 €
Industrial	563,24 €
VTM con un indice del 1,3	1.153,50 €
Anejo en regimen tasado con un indice del 1,3	536,23 €

Tabla 3. Valores de construcción.

- **Valor de repercusión del suelo**

El R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en el artículo 22 permite ajustar el coeficiente que pondera tanto los gastos generales como el beneficio empresarial normal en la actividad de promoción inmobiliaria. Este coeficiente, que por defecto se establece en 1,4, puede ser reducido hasta un mínimo de 1,20 cuando se trata de viviendas sujetas a un régimen de protección que impone precios máximos de venta significativamente inferiores a los valores medios del mercado residencial. En este contexto específico, se ha decidido reducir dicho coeficiente a 1,28 en el caso de los usos residenciales y a 1,25 en el caso de los usos auxiliares, teniendo en cuenta las circunstancias actuales.

USO	Vv €/m²	Vc €/m²	k (art 22.2)	VRS €/m²(t)	Coef. ponderación
Vivienda libre baja densidad aislada en régimen libre	2.200,00 €	1.222,38 €	1,4	349,05 €	4,04
Vivienda colectiva en régimen libre	2.000,00 €	1.127,83 €	1,4	300,74 €	3,48
Anejo en régimen libre	885,00 €	601,06 €	1,4	31,08 €	0,36
VPS régimen general en tipología colectiva (80m²)	1.467,76 €	1.060,30 €	1,28	86,39 €	1,00
Aparcamiento en regimen general de protección pública	641,98 €	493,01 €	1,25	20,58 €	0,24
Comercial/Terciario	825,00 €	563,24 €	1,40 €	26,04 €	0,30 €
Industrial	865,00 €	563,24 €	1,4	54,62 €	0,63
VTM con un indice del 1,3	1.908,09 €	1.153,50 €	1,35	259,90 €	3,01
Anejo en regimen tasado con un indice del 1,3	834,58 €	536,23 €	1,35	81,98 €	0,95

Tabla 4. Valores de repercusión del suelo.

- **Coeficiente de ponderación**

Teniendo en cuenta el 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. De esta forma se obtienen los siguientes coeficientes:

USO	Coef. ponderación
Vivienda libre baja densidad aislada en régimen libre	4,04
Vivienda colectiva en régimen libre	3,48
Anejo en régimen libre	0,36
VPS régimen general en tipología colectiva (80m^2)	1,00
Aparcamiento en regimen general de protección pública	0,24
Comercial/Terciario	0,30
Industrial	0,63
VTM con un indice del 1,3	3,01
Anejo en regimen tasado con un indice del 1,3	0,95

Tabla 5. Coeficientes de ponderación.

III.2. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Los nuevos desarrollos previstos en el plan general de ordenación deben resultar realizables, y para ello deben contar con la financiación necesaria que garantice su materialización.

El análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos requiere la valoración económica de la edificabilidad urbanística previstas en ellos, así como la identificación de las cargas de urbanización que se requieran para su ejecución, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

De esta forma, se obtiene el valor del suelo urbanizado.

1) SUBÁMBITOS

En este caso, estarán sometidos a esta evaluación los desarrollos urbanísticos incluidos en los siguientes ámbitos y subámbitos:

ÁMBITOS DE USO RESIDENCIAL				
Ámbito	**Subámbito**	**Superficie**	**Edificabilidad maxima**	**Tipo de actuación**
H.A.E. 01 HERRIGUNEA	01.1 Zabaleta	1.261	0	DOTACIÓN
	01.2 Zabaleta Txiki	478	0	DOTACIÓN
	01.3 Beobidegain goikoa	1.331	1.940	INTEGRADA
H.A.E. 02 ZABALETA TXIKI ZELAIA		3.272	1.970	INTEGRADA
H.A.E. 03 BEOBIDEGAIN BEHEKOA		1.242	1.800	INTEGRADA

Tabla 6. relación de ámbitos y subámbitos según el tipo de actuación.

2) ESTUDIO PORMENORIZADO DE LOS SUBÁMBITOS

Se realiza a continuación un análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos de mayor entidad previstos en este Plan. En todo caso, conforme a lo indicado en este mismo documento, se trata de un análisis orientativo y/o de aproximación a dicha viabilidad, sin perjuicio de su posterior ratificación en las siguientes fases de ejecución que contarán con un estudio más detallado.

III.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

En el caso de las actuaciones aisladas se trata de solares que cuentan con una urbanización ejecutada y con las infraestructuras de servicio de cerca de la parcela para realizar las acometidas necesarias.

Por lo tanto, en estos casos la viabilidad está asegurada.

III.2.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

En el caso de las actuaciones de dotación, se valoran las cargas de urbanización teniendo en cuenta los parámetros específicos de cada subámbito. Se evalúan la diferencia entre los beneficios derivados de la venta de los inmuebles y los costos asociados a la construcción, promoción y otros gastos inherentes al proceso de materialización de las edificaciones. Además, se considera la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

III.2.2.1 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 01.1 ZABALETA

Dentro de este subámbito de 1.194m^2 se incluyen 757m^2(t) usos residenciales en régimen libre y otros 283,5m2(t) de usos comerciales que aportarán ingresos a la actuación urbanística.

En cuanto a las cargas urbanísticas del subambito, se cederán suelos con destino a espacios libres dentro del sistema local, una parcela para dotaciones públicas y se adecentará el entorno

del edificio por medio de obra de urbanización complementaria.

En cuanto a las cargas, se incluyen obras de urbanización complementaria para la consecución de una acera en frente de la parcela.

Presupuesto de urbanización subámbito 01.1 ZABALETA HANDI

Obras de urbanizaación	**€ /m²**	**m²(s)**	**€**
Demoliciones	0	0	- €
Vias urbanas, aceras, carriles bici,... (SL)	160	130	20.800,00 €
Aparcamientos urbanos	0	0	- €
Zonas verdes y espacios libres	50	0	- €
Total		**0**	**20.800,00 €**
Honorarios facultativos			
Programa de Actuación Urbanística (PAU)			6.000,00 €
Proyecto de Reparcelación			3.500,00 €
Proyecto de urbanización			1.664,00 €
Inscripción registral			1.500,00 €
Total			**12.664,00 €**
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN			**33.464,00 €**

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

Tabla 7. Presupuesto de urbanización.

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, debe tenerse en cuenta el incremento de la edificabilidad urbanística, respecto a la anteriormente materializada. En este caso, según datos catastrales, en el caserío existen 120m2(t) de uso residencial y el resto se destina a usos agropecuarios o de almacenaje.

PLUSVALÍAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Uso lucrativo	**Edif. Urb.**	**Coef. Pond.**	**Edif. Pond.**	**VRS (€/m²) (uso característico)**	**Participación municipal**	
					%	**Valor**
Existente						
Uso de Vivienda baja densidad	120	4,04	485			
Uso de anejos en régimen libre	872,25	0,36	314			
				86,39	15%	24.906,77 €
Nueva						
Vivienda colectiva en régimen libre	757	3,48	2635			
Uso de anejos en régimen libre	283,5	0,30	85			
Total			**1922**			

Tabla 8. Valoración de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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

VIABILIDAD ECONÓMICA		
Uso / Régimen	**Edific. Urbanís. Promoc. m²(t)**	**Precios unitarios de venta €**
Vivienda colectiva en régimen libre	707	2.200 €
Comercial/terciario	283	825 €
Total	**990**	

Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	**Importe**
Vivienda colectiva en régimen libre	1.555.400 €
Comercial/terciario	233.475 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)	**1.788.875 €**

Valor de construcción (Vc) por m²		
Uso específico	**Valor unitario**	**Importe**
Vivienda colectiva en régimen libre	1127,8345	797.379 €
Uso de garaje-anejo / Libre	563,2419	159.397 €
Valor de construcción (Vc)		**956.776 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (Vs=Vv/Ke-Vc)	219.991 €
Valor de la participación municipal (15% del Vs)	24.907 €
Valor del suelo urbanizado (85% del Vs)	195.085 €
Cargas de urbanización	33.464 €
Valor de suelo sin urbanizar	161.621 €
Inversión (I=Vc-Cu)	**990.240 €**
Valor de la parcela €/m²	**135 €**

Tabla 9. Viabilidad económica del subámbito

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de 161.621€, que supone un valor de repercusión de 135€/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.

III.2.2.2 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 01.2 ZABALETA TXIKI

Dentro de este subámbito de 478m^2 se proponen 206m^2(t) usos residenciales en régimen libre, 90m2(t) de usos auxiliares sobre rasante que aportarán ingresos a la actuación urbanística.

En cuanto a las cargas, se incluyen obras de urbanización complementaria para la consecución de una acera en frente de la parcela.

Presupuesto de urbanización ámbito 02 ZABALETA TXIKI

Obras de urbanizazión	**€ /m²**	**m²(s)**	**€**
Demoliciones	0	0	- €
Vias urbanas, aceras, plazas, carriles bici,... (SL)	160	62	9.920 €
Aparcamientos urbanos	0	0	- €
Zonas verdes	0	0	- €
Total			**9.920 €**

Honorarios facultativos	
Programa de Actuación Urbanística (PAU)	2.500 €
Proyecto de Reparcelación	1.500 €
Proyecto de urbanización	- €
Inscripción registral	1.500 €
Total	**5.500 €**
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN	**15.420 €**

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

Tabla 10. Presupuesto de urbanización.

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, debe tenerse en cuenta el incremento de la edificabilidad urbanística, respecto a la anteriormente materializada. En este caso, según datos catastrales, existen 167m2(t) de uso residencial y 34m2(t) uso terciario.

PLUSVALÍAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Uso lucrativo	**Edif. Urb.**	**Coef. Pond.**	**Edif. Pond.**	**VRS (€/m²) (uso característico)**	**Participación municipal**	
					%	**Valor**
Existitente						
Uso de anejos en régimen libre	206	0,36	106,50 €			
				86,39	15%	9.825,08 €
Nueva						
Uso de Vivienda baja densidad	206	3,48	717 €			
Uso de anejos en régimen libre	90	0,36	32 €			
Total			**758**			

Tabla 11. Valoración de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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

VIABILIDAD ECONÓMICA

Uso / Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. $m^2(t)$	Precios unitarios de venta €
Uso de Vivienda baja densidad	206	2.200 €
Uso de anejos en régimen libre	90	885 €
Total	**296**	

Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Importe
Uso de Vivienda baja densidad	453.200 €
Uso de anejos en régimen libre	79.650 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)	**532.850 €**

Valor de construcción (Vc) por m^2		
Uso específico	**Valor unitario**	**Importe**
Uso de Vivienda baja densidad	1127,83€	251.811 €
Uso de anejos en régimen libre	601,06 €	54.096 €
Valor de construcción (Vc)		**305.907 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (Vs=Vv/Ke-Vc)	74.701 €
Valor de la participación municipal (15% del Vs)	9.825 €
Valor del suelo urbanizado (85% del Vs)	64.876 €
Cargas de urbanización	15.420 €
Valor de suelo sin urbanizar	49.456 €
Inversión (I=Vc-Cu)	**321.327 €**
Valor de la parcela €/m^2	**103 €**

Tabla 12. Viabilidad económica del subámbito

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de 49.456€, que supone un valor de repercusión de 103€/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.

III.2.3 ACTUACIONES INTEGRADAS

En el caso de las actuaciones integradas, al igual que en las actuaciones de dotación, se valoran las cargas de urbanización teniendo en cuenta los parámetros específicos de cada ámbito o subámbito. Se evalúan la diferencia entre los beneficios derivados de la venta de los inmuebles y los costos asociados a la construcción, promoción y otros gastos inherentes al proceso de materialización de las edificaciones. Además, se considera la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

III.2.3.1 ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL SUBÁMBITO 1.3 BEOBIDEGAIN GOIKOA

En el ámbito de ordenación urbana de HAE 01 Herrigune se incluye una actuación integrada que abarca una superficie de 1.331 m², clasificada como suelo urbano no consolidado y destinada a uso residencial. La propuesta incluye una edificabilidad de 1.240 m²(t) para viviendas de protección pública y 700 m²(t) para usos auxiliares protegidos bajo rasante.

Las cargas de urbanización serán aquellas derivadas de la ejecución de la nueva ordenación, la adecuación al entorno existente, la conexión de las infraestructuras de servicios necesarias a las redes existentes, y el desvío y soterramiento de la línea de corriente eléctrica de media tensión que actualmente cruza la parcela.

Asimismo, incluyen las provenientes de la redacción de los documentos técnicos de gestión. Por lo tanto, estas cargas serán las siguientes:

Presupuesto de urbanización BEOBIDEGAIN GOIKOA

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	**€ /m²**	**m²(s)**	**€**
Demoliciones	0	0	- €
Vias urbanas, aceras, plazas, carriles bici,... (SL)	160	140	22.400 €
Aparcamientos urbanos	0	0	- €
Zonas verdes	50	134	6.700 €
Soterramiento línea media tensión			45.000 €
Total			**74.100 €**
Honorarios facultativos			
Programa de Actuación Urbanística (PAU)			4.500 €
Proyecto de Reparcelación			2.000 €
Proyecto de urbanización			5.928 €
Inscripción registral			2.500 €
Total			**14.928 €**
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN			**89.028 €**

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

Tabla 13. Valoración de las cargas de urbanización.

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción ur-

banística, se tiene en cuenta que el ámbito cuenta con una edificabilidad existente, y por lo tanto, el cálculo de la participación se realiza sobre el incremento previsto en el presente plan.

PLUSVALÍAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Uso lucrativo	Edif. Urb.	Coef. Pond.	Edif. Pond.	VRS (€/m²) (uso característico)	Participación municipal	
					%	Valor
Vivienda colectiva en régimen libre	1240	1,00	1.240 €	86,39	15%	18.229 €
Uso de anejos en régimen libre	700	0,20	140 €			
Total			**1407**			

Tabla 14. Valoración de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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

VIABILIDAD ECONÓMICA

Uso / Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m²(t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	1240	1.468 €
Uso de anejos en régimen libre	700	885 €
Total	**1940**	

Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Importe
Vivienda colectiva en régimen libre	1.820.022 €
Uso de anejos en régimen libre	449.389 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)	**2.269.411 €**

Valor de construcción (Vc) por m²		
Uso específico	**Valor unitario**	**Importe**
Vivienda colectiva en régimen libre	1.060,30 €	1.314.771 €
Uso de anejos en régimen libre	601,06 €	420.743 €
Valor de construcción (Vc)		**1.659.875 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (Vs=Vv/Ke-Vc)	121.528 €
Valor de la participación municipal (15% del Vs)	18.229 €
Valor del suelo urbanizado (85% del Vs)	103.299 €
Cargas de urbanización	89.028 €
Valor de suelo sin urbanizar	14.271 €
Inversión (I=Vc+Cu)	**1.748.903 €**
Valor de la parcela €/m²	**11 €**

Tabla 15. Viabilidad económica del subámbito

El cuadro recoge la estimación económica del suelo aún no transformado urbanísticamente. De dicho análisis se obtiene un valor de repercusión del suelo considerablemente reducido, cifrado en apenas 14.271 euros en términos absolutos, lo que se traduce en un valor unitario de tan solo 11 euros por metro cuadrado.

Además, aunque no se haya incluido como carga de urbanización, también debe tomarse en cuenta la construcción del equipamiento público en el semisótano del edificio residencial con el objeto de dar cumplimiento al estándar de dotaciones que establece la normativa vigente. Este gasto ascenderá a aproximadamente 125.000€ correspondientes a la construcción de un local de 250m^2.

Sin embargo, este resultado negativo no significa que el ámbito no se pueda desarrollar o sea inviable económicamente. En este caso, se trata de una operación de la propia administración pública con el objeto de crear una oferta residencial protegida en el municipio, y por lo tanto no aspira a obtener beneficios de la promoción, que siempre son incluidos a la hora del cálculo del valor residual del suelo, mediante el método que establece Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

En este contexto, dado que el suelo ya ha sido adquirido y considerando que los ingresos totales previstos por la venta de las propiedades a construir ascienden a 2.269.411 €, se concluye que dicha cantidad es adecuada para financiar los costes vinculados a la edificación del inmueble, incluyendo el local destinado a usos dotacionales, así como las cargas derivadas de la urbanización correspondiente.

Viabilidad general	**Zenbatekoa**
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)	2.269.411 €
Valor de construcción (Vc)	1.659.875 €
Cargas de urbanización	89.028 €
Ekipamendu publikoa	125.000 €
Total	**520.507,97 €**

Tabla 16: viabilidad general

Si bien los costos asociados a la promoción y otros gastos derivados del desarrollo de esta propuesta son difíciles de estimar con precisión, se considera que el superávit reflejado en la tabla será más que suficiente para cubrirlos en su totalidad.

III.2.3.2 ACTUACIÓN INTEGRADA HAE 02 ZABALETA TXIKI ZELAIA

En el ámbito de ordenación urbana de Zabaleta Txiki Zelaia se incluye una actuación integrada que abarca una superficie de 3.272 m², clasificada como suelo urbanizable y destinada a uso residencial. La propuesta incluye una edificabilidad de 1.120m²(t) destinada a viviendas de baja densidad en régimen libre, y 850m²(t) destinada a usos auxiliares bajo rasante.

Las cargas de urbanización serán aquellas derivadas de la ejecución de la nueva ordenación, la adecuación al entorno existente, y la conexión de las infraestructuras de servicios necesarias a las redes existentes. Asimismo, incluyen las provenientes de la redacción de los documentos técnicos de gestión. Por lo tanto, estas cargas serán las siguientes:

Presupuesto de urbanización ZABALETA TXIKI ZELAIA			
Superficies incluidas en las actuaciones integradas	**€ /m²**	**m²(s)**	**€**
Demoliciones	0	0	- €
Vias urbanas, aceras, plazas, carriles bici,... (SL)	160	940	150.400 €
Aparcamientos urbanos	150	0	- €
Zonas verdes	50	415	20.750 €
Total			**171.150 €**
Honorarios facultativos			
Programa de Actuación Urbanística (PAU)			6.000 €
Proyecto de Reparcelación			4.000 €
Proyecto de urbanización			13.692 €
Inscripción registral			3.500 €
Total			**27.192 €**
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN			**198.342 €**

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

Tabla 17. Valoración de las cargas de urbanización.

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se tiene en cuenta que el ámbito cuenta con una edificabilidad existente, y por lo tanto, el cálculo de la participación se realiza sobre el incremento previsto en el presente plan.

Uso lucrativo	**Eraikig. Urb.**	**Haztap. Koef.**	**Eraikig. Haztatua**	**LHB (€/m²) (erab. karakteristikoa)**	**Udalaren partaidetza**	
					%	**Balioa**
Berria						
Dentsitate baxuko etxebizitza-erabilera	1120	4,04	4.525,29 €	86,39	15%	62.602 €
Erregimen libreko eranskin-erabilera	850	0,36	305,82 €			
Total			**4831**			

Tabla 18. Valoración de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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

VIABILIDAD ECONÓMICA

Uso / Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m^2(t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	1120	2.200 €
Uso de anejos en régimen libre	850	885 €
Total	**1970**	

Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Importe
Vivienda colectiva en régimen libre	2.464.000 €
Uso de anejos en régimen libre	752.250 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)	**3.216.250 €**

Valor de construcción (Vc) por m^2		
Uso específico	**Valor unitario**	**Importe**
Vivienda colectiva en régimen libre	1.222,38 €	1.369.070 €
Uso de anejos en régimen libre	601,06 €	510.902 €
Valor de construcción (Vc)		**1.879.972 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (Vs=Vv/Ke-Vc)	417.350 €
Valor de la participación municipal (15% del Vs)	62.602 €
Valor del suelo urbanizado (85% del Vs)	354.747 €
Cargas de urbanización	198.342 €
Valor de suelo sin urbanizar	156.405 €
Inversión (I=Vc-Cu)	**2.078.314 €**
Valor de la parcela €/m^2	**48 €**

Tabla 19. Viabilidad económica del subámbito

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de 156.405€, que supone un valor de repercusión del suelo de 48€/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.

III.2.3.3 ACTUACIÓN INTEGRADA HAE 02 BEOBIDEGAIN BEHEKOA

En el ámbito ordenación urbana Beobidegain behekoa se incluye esta actuación integrada con una superficie de 3.043m^2, clasificada como suelo urbanizable y con una calificación residencial. Se propone una edificabilidad de 1.260m^2(t) destinada a viviendas de baja densidad en régimen libre, y 540m^2(t) destinada a usos auxiliares bajo rasante.

Las cargas de urbanización serán aquellas derivadas de la ejecución de la nueva ordenación, la adecuación al entorno existente, y la conexión de las infraestructuras de servicios necesarias a las redes existentes. Asimismo, incluyen las provenientes de la redacción de los documentos técnicos de gestión. Por lo tanto, estas cargas serán las siguientes:

Presupuesto de urbanización BEOBIDEGAIN BEHEKOA

Superficies incluidas en las actuaciones integradas	**€ /m²**	**m²(s)**	**€**
Demoliciones	70	0	- €
Vias urbanas, aceras, plazas, carriles bici,... (SL)	160	940	150.400 €
Aparcamientos urbanos	150	0	- €
Soterramiento línea media tensión		75	75.000 €
Zonas verdes	50	415	20.750 €
Total			**216.150 €**

Honorarios facultativos	
Programa de Actuación Urbanística (PAU)	6.000 €
Proyecto de Reparcelación	4.000 €
Proyecto de urbanización	17.292 €
Inscripción registral	3.500 €
Total	**30.792 €**
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN	**246.942 €**

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

Tabla 20. Valoración de las cargas de urbanización.

En cuanto a la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se tiene en cuenta que el ámbito cuenta con una edificabilidad existente, y por lo tanto, el cálculo de la participación se realiza sobre el incremento previsto en el presente plan.

PLUSVALÍAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Uso lucrativo	Edif. Urb.	Coef. Pond.	Edif. Pond.	VRS (€/m²) (uso característico)	Participación municipal	
					%	Valor
Nueva						
Vivienda colectiva en régimen libre	1260	3,48	4.386 €	86,39	15%	68.487 €
Uso de anejos en régimen libre	540	0,36	194 €			
Total			**5285**			

Tabla 21. Valoración de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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

VIABILIDAD ECONÓMICA

Uso / Régimen	Edific. Urbanís. Promoc. m²(t)	Precios unitarios de venta €
Vivienda colectiva en régimen libre	1260	2.200 €
Uso de anejos en régimen libre	540	885 €
Total	**1800**	

Ingresos por ventas de los aprovechamientos apropiados	Importe
Vivienda colectiva en régimen libre	2.772.000 €
Uso de anejos en régimen libre	477.900 €
Valor de venta de los aprovechamientos (Vv)	**3.249.900 €**

Valor de construcción (Vc) por m²		
Uso específico	**Valor unitario**	**Importe**
Vivienda colectiva en régimen libre	1.222,38 €	1.540.203 €
Uso de anejos en régimen libre	601,06 €	324.573 €
Valor de construcción (Vc)		**1.864.776 €**

Valor del 100% del suelo urbanizado (Vs=Vv/Ke-Vc)	456.581 €
Valor de la participación municipal (15% del Vs)	68.487 €
Valor del suelo urbanizado (85% del Vs)	388.094 €
Cargas de urbanización	246.942 €
Valor de suelo sin urbanizar	141.152 €
Inversión (I=Vc-Cu)	**2.111.718 €**
Valor de la parcela €/m²	**46 €**

Tabla 22. Viabilidad económica del subámbito

En la tabla se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de 246.942€, que supone un valor de repercusión del suelo de 46€/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.

III.3. RESUMEN DE LOS INGRESOS OBTENIDOS

Para la evaluación del PGOU se tienen en cuenta los ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones urbanísticas tanto de las actuaciones integradas como de las de dotación. 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.

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

Participación de las plusvalias generadas por la acción urbanistica	
Actuaciones integradas o de dotación	**Valor de la participación municipal**
Actuación de dotación subámbito 01.1 Zabaleta handi	24.906,77 €
Actuación de dotación subámbito 01.2 Zabaleta txiki	9.825,08 €
Actuación de dotación subámbito 01.3 Beobidegain goikoa	18.229,25 €
Actuación integrada del ámbito HAE 02 Zabaleta txiki zelaia	62.602,45 €
Actuación integrada del ámbito HAE 03 Beobidegain behekoa	68.487,11 €
Total plusvalías	**184.050,65 €**

Tabla 23. Resumen de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en .por la acción urbanística

2. En cuanto al ICIO correspondiente a las licencias de edificación de las diferentes actuaciones urbanísticas, se distinguen las que provienen de las actuaciones de dotación y de las actuaciones integradas.

Impuesto sobre construcción instalaciones y obras	Coste de Ejecución Material	Tipo de gravamen	ICIO
Actuaciones de dotación			
Actuación de dotación subámbito 01.1 Zabaleta Handi	749.742,46 €	5,00%	37.487,12 €
Actuación de dotación subámbito 01.2 Zabaleta Txiki	226.480,00 €	5,00%	11.324,00 €
Actuación de dotación subámbito 01.3 Beobidegain goikoa	1.361.660,00 €	5,00%	68.083,00 €
Total actuaciones de dotación	**2.337.882,46 €**		**116.894,12 €**
Actuaciones integradas			
Actuación integrada del ámbito HAE 02 Zabaleta txiki zelaia	1.391.850,00 €	5,00%	69.592,50 €
Actuación integrada del ámbito HAE 03 Beobidegain behekoa	1.380.600,00 €	5,00%	69.030,00 €
Total actuaciones integradas	**2.772.450,00 €**		**138.622,50 €**
TOTAL ICIO DE TODAS LAS ACTUACIONES			**255.517 €**

Tabla 24. Resumen de los ingresos obtenidos mediante el ICIO

3. Suelos cedidos a la administración pública mediante actuaciones integradas o de dotación:

Superficies cedidas por actuaciones urbanísticas	Superficie de Sistema Local	Superficie de Sistema General
Actuaciones de dotación		
Actuación de dotación subámbito 01.1 Zabaleta Handi	129	
Actuación de dotación subámbito 01.2 Zabaleta Txiki	-	
Actuación de dotación subámbito 01.3 Beobidegain goikoa	275	
Actuaciones integradas		
Actuación integrada del ámbito HAE 02 Zabaleta txiki zelaia	2.008	
Actuación integrada del ámbito HAE 03 Beobidegain behekoa	1.713	
TOTAL	**4.125**	**-**

Tabla 25. Resumen de las cesiones obtenidas mediante actuaciones integradas y de dotación

IV. CONCLUSIONES

IV.1. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL PGOU

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

Cuadro resumen de la viabilidad financiera	
Ingresos derivados de la participación de la comunidad	184.050,65 €
Ingresos derivados de las licencias concedidas	255.516,62 €
Total de ingresos	**439.567 €**
Gastos de las actuaciones municipales	47.445 €
Situación final	**392.122 €**

En vista de los resultados obtenidos, el estudio demuestra la viabilidad de cada una de las actuaciones de propuestas y la viabilidad general del plan que al final de su desarrollo obtendría **un superávit de 392.122€.**