PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

DOCUMENTO “4. DOCUMENTO ECONOMICO”

“4.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO”

INDICE

1.- Objetivos del estudio económico-financiero

2.- Marco legal de referencia

3.- Descripción de los conceptos evaluables

4.- Criterios de valoración y parámetros utilizados

5.- Descripción de los ámbitos objeto del estudio económico-financiero

6.- Evaluación de los ámbitos urbanísticos

7.- Documentación que se une como anexo

Anexo I.- Características principales de los ámbitos urbanísticos

Anexo II.- Coeficientes de ponderación

Anexo III.- Valoración individual de las áreas de actuación

AAI 1.1 “Etarte Azpi”
AAI 1.1 “Aitzalde”
AAD 1.1 “Arandia”
AAD 1.2 “Ugartemendia”
AAD 1.3 “Iriarte”
AAD 1.4 “Mitxena”
AEDP 1.1
AAD 2.1 “Artadi 2”
AAD 2.2 “Zubiaurre1”
AAD 2.3 “Zubiaurre 2”
AEDP 2.1
AAI 3.1 “Langa Oeste”
AAI 3.2 “Langa Este”
AAD 3.1 “Langa Centro”
AAD 4.1 “Zelatun”

1.- Objetivos del estudio económico-financiero.

La elaboración de este documento tiene por objetivos principales:

- Complementar desde la perspectiva económico-financiera, el contenido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Albiztur, mediante el estudio global de las propuestas urbanísticas planteadas por el documento principal, en cuanto a los nuevos desarrollos urbanísticos o ampliaciones de los existentes.
- Estimar el coste total de ejecución de las nuevas actuaciones de infraestructura y equipamiento sobre el territorio proyectado, no adscritas a ámbitos de actuación integrada o unidades de ejecución.

No es un objetivo de este documento, que los parámetros o valores utilizados que tienen su referencia en el mercado, adquieran rango normativo por razón de la eventualidad propia de los mercados e inestabilidad coyuntural que vive el sector inmobiliario, así como por el nivel o grado de detalle con el que se realiza este estudio. Serán por tanto, los diferentes documentos de planeamiento o de gestión de rango pormenorizado, los que establecerán aquellos parámetros, valores o coeficientes, con el alcance legal propio de los mismos.

2.- Marco legal de referencia.

- 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.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Decreto del Gobierno Vasco, 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

3.- Descripción de los conceptos evaluables.

Teniendo en cuenta los objetivos propuestos, el presente Estudio Económico-Financiero cuantifica, estimativamente y de manera previsional, los siguientes conceptos evaluables:

a) En los ámbitos urbanísticos, a los que el planeamiento general asigna edificabilidad urbanística, ya sean actuaciones integradas (AAI) o de dotación por incremento de la edificabilidad (AAD), el valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, conforme a los establecido 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.

b) En los ámbitos sometidos a actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística (AAD), el valor estimado para el levantamiento de carga dotacional como consecuencia de la imposibilidad de cesión de los suelos necesarios para el cumplimiento de los estándares urbanísticos, conforme a lo establecido por el Decreto del Gobierno Vasco, 123/2012 de 3 de julio.

c) En los ámbitos sometidos a actuaciones de expropiación en el dominio público para la ejecución de dotaciones (AEDP), el valor de la inversión, es decir, la suma del valor del suelo en términos de justiprecio y del coste total estimado, impuestos repercutibles incluidos, para su ejecución. Entendiéndose estos como aquellas intervenciones en los sistemas generales no adscritos a ámbitos de actuación integrada o unidades de ejecución para su obtención por cesión gratuita.

En el documento que se une como Anexo **I**, se describen las características principales de los ámbitos urbanísticos previstos por el P.G.O.U.

4.- Criterios de valoración y parámetros utilizados.

Ámbitos de actuación integrada y de dotación por incremento de la la edificabilidad

- Valor de repercusión del suelo para los diferentes usos específicos previstos.

  Método residual en su versión estática descrito por el artículo 22.2 del RD 1492/2011 para la valoración del suelo urbanizado

Actuaciones de ejecución de dotación pública. Infraestructuras y equipamiento.

- Obras y gastos.

  Suma algebraica de los costes de ejecución con impuestos repercutibles incluidos.

Coeficientes de ponderación

Al objeto de referir cada uno de los usos previstos, a uno característico o de referencia (residencial de bajo desarrollo), se determina el respectivo valor de repercusión del suelo urbanizado, y así ponderar relativamente la edificabilidad urbanística de los diferentes ámbitos

de actuación, bajo los criterios establecidos por el artículo 22.2 del RD 1492/2011 y parámetros actuales.

Teniendo en cuenta el tamaño del municipio, su elevada homogeneidad en cuanto a la jerarquización social de las diferentes zonas, se ha considerado no establecer diferentes coeficientes del mismo uso, en función de la localización de los mismos.

En el documento que se une como Anexo **II** sobre coeficientes de ponderación, se describe detalladamente el proceso de cálculo y parámetros utilizados para la determinación de los valores de repercusión del suelo urbanizado y en consecuencia de los respectivos coeficientes de ponderación.

5.- Descripción de los ámbitos objeto del estudio económico financiero

a) Actuaciones integradas (AAI)

1) Suelo urbano no consolidado por la urbanización

AAI 1.1 “Etarte Azpi”
AAI 3.1 “Langa Oeste”

2) Suelo urbanizable

AAI 1.1 “Aitzalde”
AAI 3.2 “Langa Este”

b) Actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística (AAD)

1) A.U. 1 “Erdigunea 1”

AAD 1.1 “Arandia”
Parcela a_20_(1)_16
AAD 1.2 “Ugartemendia”
Parcela a_20_(1)_18
AAD 1.3 “Iriarte”
Parcela a_20_(1)_21
AAD 1.4 “Mitxena”
Parcela a_20_(1)_23

2) A.U. 2 “Erdigunea 2”.

AAD 2.1 “Artadi 2”
Parcela a_20_(1)_01
AAD 2.2 “Zubiaurre1”
Parcela a_20_(1)_14
AAD 2.3 “Zubiaurre 2”
Parcela a_20_(1)_15

3) A.U. 3 “Industrialdea B”

AAD 3.1 “Langa Centro”

4) A.U. 4 “Industrialdea A”

AAD 4.1 “Zelatun”

c) Actuaciones de ejecución de dotación pública (AEDP)

Las actuaciones de expropiación para la obtención de los sistemas generales no adscritas a actuaciones integradas o unidades de ejecución, planteadas por el documento del Plan General de Ordenación Urbana, cuyo coste de obtención y ejecución corresponde al Ayuntamiento de Albiztur, se encuentran situadas en el A.U. **1 “Erdigunea 1” y** A.U. **2 “Erdigunea 2”,** y son identificadas y cuantificadas en el cuadro correspondiente del Anexo **III**.

Mención aparte merece la implantación del saneamiento en el municipio, cuestión a abordar desde instancias supramunicipales. A este respecto parece oportuno que este documento contenga, a título informativo, la estimación de coste, derivado del estudio de alternativas realizado por EPTISA en diciembre de 2016 por encargo de la Diputación Foral y que asciende, en el escenario más gravoso a 2.239.746 €. Como quiera que trasciende del planeamiento no se contempla a los efectos de viabilizar los desarrollos, ya que este importe deberá abonarse por el organismo correspondiente al margen de aquellos,

6.- Evaluación de los ámbitos urbanísticos.

Son objeto de consideración y evaluación individualizada, la totalidad de los ámbitos urbanísticos definidos por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Albiztur.

El valor de repercusión del suelo urbanizado o del levantamiento de la carga dotacional, en aquellos ámbitos afectados parcialmente por un incremento de la edificabilidad urbanística de alguna o algunas de sus parcelas, es cuantificado individualmente para cada una de estas.

La edificabilidad ponderada está referida al uso residencial de bajo desarrollo (a.20), siendo por tanto el valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) de este uso, el que servirá para la cuantificación de los respectivos valores del suelo urbanizado.

Para obtener los valores repercusión, necesarios para la valoración del suelo urbanizado referido al uso industrial, se ha tenido en cuenta:

- La metodología residual estática descrita por el art. 22.2 del RD 1492/2011, utilizando los parámetros que figuran en el Anexo **II** sobre coeficientes de ponderación.
- La edificabilidad ponderada para cada uno de los ámbitos urbanísticos objeto de estudio, como resultado de la suma del producto de las respectiva edificabilidades físicas por el correspondiente coeficiente de ponderación.
- La participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística equivale al **15 %** de la edificabilidad ponderada prevista, libre de cargas de urbanización.

En el documento que se une como Anexo **III** y de manera individualiza, las actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad. Se valora principalmente el suelo urbanizado, la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la superficie de estándares a sustituir y la compensación económica de estos.

La implementación de las previsiones del P.G.O.U. en un escenario normalizado, se estiman en un **70** %, por lo que los ingresos por la actuación urbanística que se derivan de la aplicación del P.G.O.U., son en términos nominales, también estimados en **293.122** € por el 15 % de participación y en **115.707** € por el levantamiento de la carga dotacional, es decir, un total de **408.829** €, valor superior al coste total por la ejecución del **100** % de los sistemas generales, estimado en términos nominales, en la cifra de **87.257** €.

En Albiztur, Diciembre de 2016.

7.- Documentación que se une como anexo al informe

Anexo I.- Características principales de los ámbitos urbanísticos

Anexo II.- Coeficientes de ponderación

Anexo III.- Valoración individual de los ámbitos urbanísticos

DOCUMENTACION QUE SE UNE COMO ANEXO

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

ANEXO I
Características principales de los ámbitos urbanísticos
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Ambito Urbanístico		Area de Actuación	Calificac. Urbanística	Tipo de Actuación	Calificación Global	Análisis	Conceptos a valorar	Parcelas o ámbitos de expropiación	Incremento Edificabilidad			Superf. Parcela/ AAI /AEDP	Edif. Urbanist. Consol.	Edif. Pond.	Calific. Pormen.	Valoración			Observaciones
									Total	s/r	b/r					Particip. Admón. Plusvalías	Levantam. Carga Dotacional	Coste SS.GG.	
A.U. 1	Erdigunea 1	AAI 1.1 "Etarte Azpi"	Urbano no consolidado por la urbanización	Integrada	Residencial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor de Repercusión del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística	a_20_(1)_10	455,00	455,00	0,00	350,00		455,00	a.20	101.357			Ejecución directa 10 viviendas en régimen libre y 9 en régimen protegido
								a_20_(1)_11	455,00	455,00	0,00	367,00		455,00					
								a_20_(1)_12	1.185,00	870,00	315,00	753,00		898,35					
								a_20_(1)_13	1.185,00	870,00	315,00	803,00		898,35					
								a_20_(1)_14	915,00	600,00	315,00	626,00		628,35					
		AAI 1.2 "Aitzalde"	Urbanizable	Integrada	Residencial			Ordenación pormenorizada remitida al planeamiento de desarrollo	4.880,00	3.420,00	1.460,00	11.672,00		3.551,40		107.871			Ordenac. pormenoriz. mediante Plan Parcial
		AAD 1.1 "Arandia"	Urbano no consolidado por incremento de la urbanización	Dotación por incremento de la edificabilidad	Residencial		Valor del levantamiento de la carga dotacional y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	a_20_(1).16	470,00	320,00	150,00	673,00	0,00	333,50	a.20	10.148	16.582		Ejecución directa
		AAD 1.2 "Ugartemendia"						a_20_(1).18	470,00	320,00	150,00	1.273,00	0,00	333,50		10.148	13.551		Ejecución directa
		AAD 1.3 "Iriarte"						a_20_(1).21	930,00	700,00	230,00	3.577,00	0,00	720,70		21.930	27.651		Ejecución directa
		AAD 1.4 "Mitxenea"						a_20_(1).23	470,00	320,00	150,00	827,00	0,00	333,50		10.148	15.384		Ejecución directa
		AEDP 1.1	SS.GG.	Ejecución de dotación pública	SS.GG.	Coste total de la inversión y su programación	Valor total de la inversión	e.v.p. 1.1 (1.01)				71,00			S.G. viario			11.279	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.1.02 (1.02)				1,00						159	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.2 (1.03)				14,00						2.224	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.2 (1.04)				6,00						953	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.3 (1.09)				48,00						7.625	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.3 (1.10)				33,00						5.243	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.4 (1.12)				15,00						2.383	Expropiación
		AEDP 1.1						e.v.p. 1.4 (1.13)				16,00						2.541	Expropiación
A.U. 2	Erdigunea 2	AAD 2.1 "Artadi 2"	Urbano no consolidado por incremento de la urbanización	Dotación por incremento de la edificabilidad	Residencial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor del levantamiento de la carga dotacional y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	a_20_(2).01	1.240,00	950,00	290,00	3.765,00	0,00	976,10	a.20	29.702	39.692		Ejecución directa
		AAD 2.2 "Zubiaurre 1"						a_20_(2).14	470,00	320,00	150,00	926,00	0,00	333,50		10.148	14.824		Ejecución directa
		AAD 2.3 "Zubiaurre 2"						a_20_(2).15	470,00	320,00	150,00	1.321,00	0,00	333,50		10.148	13.425		Ejecución directa
		AEDP 2.1	SS.GG.	Ejecución de dotación pública	SS.GG.	Coste total de la inversión y su programación	Valor total de la inversión	e.v.p. 2.1 (2.02)				47,00			S.G. viario			7.472	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.1 (2.03)				14,00						2.226	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.1 (2.04)				11,00						1.749	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.1 (2.05)				2,00						318	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.2 (2.06)				16,00						2.543	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.2 (2.07)				35,00						5.565	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.2 (2.08)				27,00						4.292	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.2 (2.09)				32,00						5.088	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.2 (2.10)				103,00						16.376	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.2 (2.11)				38,00						6.041	Expropiación
		AEDP 2.1						e.v.p. 2.3 (2.12)				20,00						3.180	Expropiación
A.U. 3	Industrialdea B	AAI 3.1 "Langa Oeste"	Urbano no consolidado por la urbanización	Integrada	Industrial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor de Repercusión del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística	b_10_(3)_01	800,00	800,00	0,00	3.788,00		768,00	b.10	23.339			Ejecución directa
		AAI 3.2 "Langa Este"	Urbanizable	Integrada	Industrial			b_10_(3)_03	800,00	800,00	0,00	5.239,00		768,00	b.10	23.339			Ejecución directa
		AAD 3.1 "Langa Centro"	Urbano no consolidado por incremento de la urbanización	Dotación por incremento de la edificabilidad	Industrial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor del levantamiento de la carga dotacional y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	b_10_(3)_02	894,00	894,00	0,00	6.368,00	2.447,00	858,24	b.10	26.115	10.446		Ejecución directa
A.U.4	Industrialdea A	AAD 4.1 "Zelatun"	Urbano no consolidado por incremento de la urbanización	Dotación por incremento de la edificabilidad	Industrial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor del levantamiento de la carga dotacional y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	b_10_(4)_01	1.176,00	1.176,00	0,00	15.994,00	5.222,00	1.128,96	b.10	34.353	13.741		Ejecución directa
									17.265,00	13.590,00	3.675,00	58.871,00	7.669,00	13.773,95		418.746	165.296	87.257	
								Hipotesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U. en un escenario normalizado								70%			
								Estimación del valor total teniendo en cuenta el escenario previsional								**293.122**	**115.707**	**61.080**	

ANEXO II

Coeficientes de ponderación

Crieterios establecidos por el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre de Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Usos de la edificabilidad urbanística			Vv_i	"K"	Vc_i	VRS_i	Coef. Pond.
a.20	Residencial de bajo desarrollo	s/r	1.800,00	1,40	1.082,85	**202,86**	**1,00**
		b/r	600,00		411,21	17,36	**0,09**
b.10	Industrial	s/r	800,00	1,40	376,94	194,49	**0,96**
		b/r	480,00		342,68	0,18	**0,00**

Usos de la edificabilidad urbanística			Cem_i	Ggc	Bic	Hp	Tc	Ogc	Vc_i
				13,00%	6,00%	9,00%	6,00%	3,07%	
a.20	Residencial de bajo desarrollo	s/r	790,00	102,70	47,40	71,10	47,40	24,25	1.082,85
		b/r	300,00	39,00	18,00	27,00	18,00	9,21	411,21
b.10	Industrial	s/r	275,00	35,75	16,50	24,75	16,50	8,44	376,94
		b/r	250,00	32,50	15,00	22,50	15,00	7,68	342,68

ANEXO III

Valoración individual de los ámbitos urbanísticos

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

A.A.I. 1.1 "Etarte Azpi"

Actuación integrada

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por la urbanización
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o del incremento [m^2 (ep)]	3.335,05

Calificación pormenorizada		€/m^2 (t)		m^2 (t)
		Vv	Vc	
Residencial de bajo desarrollo (a.20)	s/r	1.800,00	1.082,85	3.250,00
	b/r	600,00	411,21	945,00

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	6.417.000
	Factor "K" de beneficios y gastos de la promoción	1,40
	Valor de la construcción (Vc)	3.907.856
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	675.715
15 % del valor del suelo urbanizado		**101.357**

A.A.I. 1.2 "Aitzalde"

Actuación integrada

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o del incremento [m^2 (ep)]	3.551,40

Calificación pormenorizada supuesta		€/m^2 (t)		m^2 (t)
		Vv	Vc	
Residencial de bajo desarrollo (a.20)	s/r	1.800,00	1.082,85	3.420,00
	b/r	600,00	411,21	1.460,00

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	7.032.000
	Factor "K" de beneficios y gastos de la promoción	1,40
	Valor de la construcción (Vc)	4.303.714
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	719.143
15 % del valor del suelo urbanizado		**107.871**

A.A.D. 1.1 "Arandia"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			673,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			320,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	100,95	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	64,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			164,95	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			333,50	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			67.654	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			100,53	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**16.582**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	320,00	150,00	1,00	0,09	333,50	202,86	15,00%	**10.148**
	320,00	150,00			333,50			

A.A.D. 1.2 "Ugartemendia"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			1.273,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			320,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	190,95	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	64,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			254,95	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			333,50	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			67.654	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			53,15	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**13.551**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	320,00	150,00	1,00	0,09	333,50	202,86	15,00%	**10.148**
	320,00	150,00			333,50			

A.A.D. 1.3 "Iriarte"

Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			3.577,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			700,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	536,55	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	140,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			676,55	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			720,70	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			146.201	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			40,87	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**27.651**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	700,00	230,00	1,00	0,09	720,70	202,86	15,00%	**21.930**
	700,00	230,00			720,70			

A.A.D. 1.4 "Mitxenea"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			827,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			320,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	124,05	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	64,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			188,05	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			333,50	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			67.654	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			81,81	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**15.384**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	320,00	150,00	1,00	0,09	333,50	202,86	15,00%	**10.148**
	320,00	150,00			333,50			

A.E.D.P. en el A.U. 1 "Erdigunea 1"

Actuaciones de expropiación en el dominio púbico para la ejecución de dotaciones

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbano
Calificación global:	Sistemas generales

Area de Actuación	Ambito de expropiación	Superficie	Valor exprop.	Premio Afecc.	Coste Adquisic. Suelo	Coste Estimado Ejecución (IVA 21 % Incluido)	Suelo + Ejecuc.	Programación
AEDP 1.1	e.v.p. 1.1 (1.01)	71,00	3.378,18	168,91	3.547	7.732	11.279	2014/2022
AEDP 1.1	e.v.p. 1.1.02 (1.02)	1,00	47,58	2,38	50	109	159	
AEDP 1.1	e.v.p. 1.2 (1.03)	14,00	666,12	33,31	699	1.525	2.224	
AEDP 1.1	e.v.p. 1.2 (1.04)	6,00	285,48	14,27	300	653	953	
AEDP 1.1	e.v.p. 1.3 (1.09)	48,00	2.283,84	114,19	2.398	5.227	7.625	
AEDP 1.1	e.v.p. 1.3 (1.10)	33,00	1.570,14	78,51	1.649	3.594	5.243	
AEDP 1.1	e.v.p. 1.4 (1.12)	15,00	713,70	35,69	749	1.634	2.383	
AEDP 1.1	e.v.p. 1.4 (1.13)	16,00	761,28	38,06	799	1.742	2.541	
		204,00					32.407	

	15%	100%
Valor del suelo urbanizado de la edificabilidad urbanística prevista por el P.G.O.U.	418.746	2.791.640
Total superficie, parcelas/AAI/AAD		58.667,00
Valor medio del m^2 de suelo urbanizado		47,58
Coste estimado de urbanización por m^2 de suelo		90,00

A.A.D. 2.1 "Artadi 2"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			3.765,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			950,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	564,75	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	190,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			754,75	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			976,10	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			198.012	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			52,59	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**39.692**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	950,00	290,00	1,00	0,09	976,10	202,86	15,00%	**29.702**
	950,00	290,00			976,10			

A.A.D. 2.2 "Zubiaurre 1"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			926,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			320,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	138,90	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	64,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			202,90	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			333,50	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			67.654	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			73,06	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**14.824**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	320,00	150,00	1,00	0,09	333,50	202,86	15,00%	**10.148**
	320,00	150,00			333,50			

A.A.D. 2.3 "Zubiaurre 2"

Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación			1.321,00	m^2 (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación			320,00	m^2 (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supef. Parcela	198,15	m^2 (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m^2 (s)/25 m^2 (t)]	20,00%	m^2 (t) s/r	64,00	m^2 (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica			262,15	m^2 (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística			333,50	m^2 (t) [a.20]
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación			67.654	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación			51,21	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional			**13.425**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.20	320,00	150,00	1,00	0,09	333,50	202,86	15,00%	**10.148**
	320,00	150,00			333,50			

A.E.D.P. en el A.U. 2 "Erdigunea 2"

Actuaciones de expropiación en el dominio púbico para la ejecución de dotaciones

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbano
Calificación global:	Sistemas generales

Area de Actuación	Ambito de expropiación	Superficie	Valor exprop.	Premio Afecc.	Coste Adquisic. Suelo	Coste Estimado Ejecución (IVA 21 % Incluido)	Suelo + Ejecuc.	Programación
AEDP 2.1	e.v.p. 2.1 (2.02)	47,00	2.241,90	112,10	2.354	5.118	7.472	2014/2022
AEDP 2.1	e.v.p. 2.1 (2.03)	14,00	667,80	33,39	701	1.525	2.226	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.1 (2.04)	11,00	524,70	26,24	551	1.198	1.749	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.1 (2.05)	2,00	95,40	4,77	100	218	318	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.2 (2.06)	16,00	763,20	38,16	801	1.742	2.543	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.2 (2.07)	35,00	1.669,50	83,48	1.753	3.812	5.565	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.2 (2.08)	27,00	1.287,90	64,40	1.352	2.940	4.292	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.2 (2.09)	32,00	1.526,40	76,32	1.603	3.485	5.088	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.2 (2.10)	103,00	4.913,10	245,66	5.159	11.217	16.376	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.2 (2.11)	38,00	1.812,60	90,63	1.903	4.138	6.041	
AEDP 2.1	e.v.p. 2.3 (2.12)	20,00	954,00	47,70	1.002	2.178	3.180	
		345,00					54.850	

	15%	100%
Valor del suelo urbanizado de la edificabilidad urbanística prevista por el P.G.O.U.	418.746	2.791.640
Total superficie, parcelas/AAI/AAD		58.526,00
Valor medio del m^2 de suelo urbanizado		47,70
Coste estimado de urbanización por m^2 de suelo		90,00

A.A.I. 3.1 "Langa Oeste"

Actuación integrada

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por la urbanización
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o del incremento [m^2 (ep)]	768,00

Calificación pormenorizada		€/m^2 (t)		m^2 (t)
		Vv	Vc	
Industrial (b.10)	s/r	800,00	376,94	800,00
	b/r	480,00	342,68	0,00

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	640.000
	Factor "K" de beneficios y gastos de la promoción	1,40
	Valor de la construcción (Vc)	301.552
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	155.591
15 % del valor del suelo urbanizado		**23.339**

A.A.I. 3.2 "Langa Este"
Actuación integrada
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o del incremento [m^2 (ep)]	768,00

Calificación pormenorizada		€/m^2 (t)		m^2 (t)
		Vv	Vc	
Industrial (b.10)	s/r	800,00	376,94	800,00
	b/r	480,00	342,68	0,00

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	640.000
	Factor "K" de beneficios y gastos de la promoción	1,40
	Valor de la construcción (Vc)	301.552
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	155.591
15 % del valor del suelo urbanizado		**23.339**

A.A.D. 3.1 "Langa Centro"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la parcela de la actuación de dotación			6.368,00	m^2 (s)
Superficie total de suelo que corresponde a la parcela para el cumplimiento de los estandares urbanísticos previstos por el art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. para zonas verdes y espacios libres	6,00%	Supef. Parcela	**382,08**	m^2 (s)

	m^2 (t) s/r	%	m^2 (t) [a.20]
Edificabilidad urbanistica consolidada	2.447,00	73,2415%	2.349,12
Aumento de la edificabilidad urbanística	894,00	**26,7585%**	858,24
Edificabilidad urbanística	3.341,00	100,0000%	3.207,36

Superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica, estimada en proporción al aumento de la edificabilidad urbanística prevista	102,24	m^2 (s)
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación	650.645	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación	102,17	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional	**10.446**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	894,00	0,00	0,96	0,00	858,24	202,86	15,00%	**26.115**
	894,00	0,00			858,24			

A.A.D. 4.1 "Zelatun"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la parcela de la actuación de dotación			15.994,00	m^2 (s)
Superficie total de suelo que corresponde a la parcela para el cumplimiento de los estandares urbanísticos previstos por el art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. para zonas verdes y espacios libres	6,00%	Supef. Parcela	**959,64**	m^2 (s)

	m^2 (t) s/r	%	m^2 (t) [a.20]
Edificabilidad urbanistica consolidada	5.222,00	81,6193%	5.013,12
Aumento de la edificabilidad urbanística	1.176,00	**18,3807%**	1.128,96
Edificabilidad urbanística	6.398,00	100,0000%	6.142,08

Superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica, estimada en proporción al aumento de la edificabilidad urbanística prevista	176,39	m^2 (s)
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación	1.245.982	€
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación	77,90	€/m^2 (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional	**13.741**	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m^2 (t) [a.20]	% Particp.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	1.176,00	0,00	0,96	0,00	1.128,96	202,86	15,00%	**34.353**
	1.176,00	0,00			1.128,96			

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

DOCUMENTO “4. DOCUMENTO ECONOMICO”

“4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA”

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. CONSIDERACIONES GENERALES
2. CONTENIDO DEL INFORME
3. DEFINICION DE LA ACTUACION
   a) Ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización
   b) Ejecución y mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados (SS.GG.)
4. EVALUACION ECONOMICA
   a) Escenario y planificación del desarrollo inmobiliario
   b) Características principales de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas
   c) Momento al que se refiere la proyección anual de los ingresos, gastos o inversiones
   d) Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística
   e) Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional
   f) Evaluación de las inversiones públicas previstas
5. ANALISIS Y CONCLUSIONES
   a) De la capacidad financiera para prestar y mantener a largo plazo los servicios obligatorios
   b) De la capacidad financiera, bajo el supuesto de equilibrio presupuestario, para llevar a cabo las operaciones de inversión necesarias para la puesta en marcha de los equipamientos y/o dotaciones públicas previstas
   c) De la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en proporción al uso residencial previsto.

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 15.4 de tanto de la Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008, aprobado este último por el Real Decreto Legislativo de 20 de Junio, establecen la obligación de *incluir en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Esta regulación obliga llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración pública actuante, la puesta en marcha, el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia las cesiones obligatorias que se derivan del proceso de reparto de beneficios y cargas a través de la reparcelación.

2- CONTENIDO DEL INFORME

a) Definición de la actuación.

b) Evaluación económica del impacto en la hacienda municipal tanto en el componente de ingresos como de los gastos e inversiones, como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística previstas por el planeamiento general

c) Análisis.

1. De la capacidad financiera para prestar y mantener a largo plazo los servicios obligatorios, bajo el supuesto de un superávit o recurso de ingresos corrientes, que garantice el equilibrio presupuestario de este tipo de operaciones.
2. De la capacidad financiera, bajo el supuesto de equilibrio presupuestario, para llevar a cabo las operaciones de inversión necesarias para la puesta en marcha de los equipamientos y/o dotaciones públicas previstas.
3. De la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en proporción al uso residencial previsto.

3.- DEFINICION DE LA ACTUACION

En cuanto al modelo de gestión de los servicios proyectados en las actuaciones de transformación urbanística contempladas por el Plan General de Ordenación Urbana, puede ser definido en términos generales, como de mejora de los existentes, manteniendo el mismo modelo y forma de gestión.

La densidad e intensidad edificatoria de las nuevas propuestas, es mayor o al menos similar a la existente en las zonas o áreas colindantes y superiores a la media del municipio, contribuyendo la ordenación proyectada a la continuidad urbana, lo que conllevará a una minimización de los gastos de mantenimiento urbano por habitante, respecto de la media de la ciudad.

El emplazamiento de las nuevas actuaciones de transformación urbanística, con respecto de las actuales infraestructuras viarias y de servicios, hacen pensar que no serán necesarias nuevas inversiones de carácter general, pudiendo apoyarse en las existentes.

a) Ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización

De acuerdo con las condiciones de gestión y ejecución establecidas por el documento de planeamiento general y con respecto de todos los ámbitos urbanísticos, la totalidad de las cargas o costes y gastos de urbanización, serán costeados por los propietarios adjudicatarios de las parcelas resultantes con edificabilidad urbanística, sin perjuicio de que también lo puedan ser, el mantenimiento de la urbanización.

b) Ejecución y mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados (SS.GG.)

Las infraestructuras y equipamientos de carácter público, no adscritas a actuaciones integradas o unidades de ejecución, y cuyo coste de ejecución corresponde al Ayuntamiento de Albiztur, se materializan en los ámbitos de actuación de ejecución de dotación pública, cuyas parcelas están situadas en el **A.U. 1 “Erdigunea”** y en el **A.U. 2 “Erdigunea 2”,** cuya descripción y presupuesto se resume a continuación:

Ambito de expropiación	Superf. m² (s)	Valor exprop.	Premio Afecc.	Coste Adquisic. Suelo	Coste Estimado Ejecución (IVA 21 % Incluido)	Suelo + Ejecuc.
e.v.p. 1.1 (1.01)	71,00	3.378,18	168,91	3.547,09	7.732,00	11.279
e.v.p. 1.1.02 (1.02)	1,00	47,58	2,38	49,96	109,00	159
e.v.p. 1.2 (1.03)	14,00	666,12	33,31	699,43	1.525,00	2.224
e.v.p. 1.2 (1.04)	6,00	285,48	14,27	299,75	653,00	953
e.v.p. 1.3 (1.09)	48,00	2.283,84	114,19	2.398,03	5.227,00	7.625
e.v.p. 1.3 (1.10)	33,00	1.570,14	78,51	1.648,65	3.594,00	5.243
e.v.p. 1.4 (1.12)	15,00	713,70	35,69	749,39	1.634,00	2.383
e.v.p. 1.4 (1.13)	16,00	761,28	38,06	799,34	1.742,00	2.541
e.v.p. 2.1 (2.02)	47,00	2.241,90	112,10	2.354,00	5.118,00	7.472
e.v.p. 2.1 (2.03)	14,00	667,80	33,39	701,19	1.525,00	2.226
e.v.p. 2.1 (2.04)	11,00	524,70	26,24	550,94	1.198,00	1.749
e.v.p. 2.1 (2.05)	2,00	95,40	4,77	100,17	218,00	318
e.v.p. 2.2 (2.06)	16,00	763,20	38,16	801,36	1.742,00	2.543
e.v.p. 2.2 (2.07)	35,00	1.669,50	83,48	1.752,98	3.812,00	5.565
e.v.p. 2.2 (2.08)	27,00	1.287,90	64,40	1.352,30	2.940,00	4.292
e.v.p. 2.2 (2.09)	32,00	1.526,40	76,32	1.602,72	3.485,00	5.088
e.v.p. 2.2 (2.10)	103,00	4.913,10	245,66	5.158,76	11.217,00	16.376
e.v.p. 2.2 (2.11)	38,00	1.812,60	90,63	1.903,23	4.138,00	6.041
e.v.p. 2.3 (2.12)	20,00	954,00	47,70	1.001,70	2.178,00	3.180
	549,00					87.257

4.- EVALUACION ECONOMICA

a) Escenario y planificación del desarrollo inmobiliario

Teniendo en cuenta que el documento principal trabaja bajo un escenario previsional normalizado, y al mismo tiempo, el principio de prudencia valorativa, el proceso para la cuantificación de los ingresos, ha estimado oportuno considerar un grado de implementación del **70** %, en la planificación general del desarrollo inmobiliario de las actuaciones de transformación urbanística previstas a la finalización del horizonte temporal del P.G.O.U.

b) Características principales de las actuaciones de transformación urbanística previstas

En el Anexo I del *Estudio Económico-Financiero*, se describen con detalle las características principales de los ámbitos urbanísticos objeto de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.

c) Momento al que se refiere la proyección anual de los ingresos, gastos o inversiones

La estimación del valor en términos financieros, final o actual, de la proyección anual del aumento de ingresos, gastos o inversiones que se produzcan con motivo de las previsiones de la actuación, quedará referido al año de la finalización del período u horizonte temporal máximo al que lo están las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, establecido en **ocho** años.

d) Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Teniendo en cuenta el escenario previsional y principios de valoración mencionados, el valor total de la participación de la administración equivalente al **15** % de la edificabilidad urbanística de las actuaciones de transformación previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, asciende en términos nominales a **293.122** €, que resumida y detalladamente es calculada en los Anexos I y III del referido Estudio Económico-Financiero.

e) Valor estimado del levantamiento de la carga dotacional

Teniendo en cuenta también, el escenario previsional y los principios de valoración citados, el valor nominal estimado de la compensación económica, como consecuencia de la imposibilidad de cesión de los suelos necesarios para el cumplimiento de los estándares urbanísticos, conforme a lo establecido por el Decreto del Gobierno Vasco, 123/2012 de 3 de julio, ascienden a **115.707** €, que resumida y detalladamente son estimados en los Anexos I y III del Estudio Económico-Financiero.

f) Evaluación de las inversiones públicas previstas

El valor o coste nominal (impuestos incluidos) estimado para la ejecución y puesta en marcha de los equipamientos y dotaciones públicas mencionada en el apartado **3.b** de este informe, ascienden a 87.257 €, y si tenemos en cuenta el escenario previsional y los principios de valoración ya citados, puede estimarse en **61.080** €

Con respecto a los tres apartados inmediatamente anteriores, **d)**, **e)** y **f)**, los parámetros utilizados y resultados obtenidos como consecuencia del proceso de valoración seguido en este informe, lo son única y exclusivamente con la finalidad de justificar la sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, sin perjuicio del alcance normativo de los que puedan ser utilizados u obtenidos en los correspondientes documentos de ordenación pormenorizada, proyectos de reparcelación o cualesquiera otros más específicos.

5.- ANALISIS Y CONCLUSIONES

a) De la capacidad financiera para prestar y mantener a largo plazo los servicios obligatorios.

Tras el análisis y evaluación del conjunto de las actuaciones de transformación urbanística previstas por el P.G.O.U., se concluye que éstas producirán una mejora del resultado presupuestario, derivado de un aumento del ingreso corriente, con motivo del aumento de del número de viviendas y/o edificabilidad urbanística, sin que suponga un incremento destacable del equivalente componente de gasto, justificándose este razonamiento por el motivo de que las actuaciones proyectadas, tanto residenciales como de actividades económicas, lo están dentro del perímetro de ámbitos urbanísticos preexistentes y debidamente integrados o en continuidad a la malla urbana existente, cuya conservación y mantenimiento no supondrán un incremento del gasto a considerar. Consecuentemente se puede afirmar y garantizar el equilibrio presupuestario a largo plazo, como consecuencia de la implementación de las previsiones del nuevo P.G.O.U., contribuyendo a la sostenibilidad de la hacienda municipal, sin que sea necesario el proponer medidas correctoras para neutralizar los impactos negativos sobre la misma.

b) De la capacidad financiera, bajo el supuesto de equilibrio presupuestario, para llevar a cabo las operaciones de inversión necesarias para la puesta en marcha de los equipamientos y/o dotaciones públicas previstas.

Teniendo siempre en cuenta el escenario previsional, las nuevas actuaciones de transformación urbanística, más allá del equilibrio presupuestario, son capaces de generar recursos disponibles netos, procedentes de la suma del valor de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística y el de la compensación económica por la imposibilidad de cumplir los estándares dotacionales, por encima de las inversiones publicas previstas, en una cuantía de **347.749** €.

(293.122+1115.707-61.080)

c) De la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en proporción al uso residencial previsto.

En el término municipal, la edificabilidad urbanística consolidada sobre rasante del uso de AA.EE., se eleva a **7.669** m^2.y la de residencial a unos **39.900** m^2, es decir, por cada metro residencial existen o están consolidados **0,1922** m^2 destinados al uso de AA.EE. El aumento previsto para el horizonte temporal del nuevo P.G.O.U., es de **3.670** m^2 (t) para el uso de AA.EE. y de **9.920** m^2 (t) para el residencial, es decir, por cada metro residencial proyectado se han previsto **0,3699** m^2 destinados al uso de AA.EE. En este sentido, las previsiones del nuevo P.G.O.U. disponen del suelo o mejor dicho, de la edificabilidad urbanística suficiente, para el desarrollo de AA.EE., en cuanto a que no solo mantiene la relación preexistente con el uso residencial, sino que la supera en un **92,46** %[1], favoreciendo en consecuencia, las posibilidades de ampliación e integración de nuevos desarrollo en el tejido productivo preexistente.

.

En Albiztur, Diciembre de 2016

[1] [(0,3699/0,1922) -1]*100