

<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO.....	1
II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO	1
III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS	
1. Introducción.....	2
2. Los coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos.....	2
IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA	
1. Obras de urbanización del A.A.I. de Alzate	6
2. Otras cargas de urbanización	6
3. Coste total cargas de urbanización.....	7
V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. JUSTIFICACIÓN	
1. Introducción.....	8
2. La edificabilidad urbanística.....	8
3. La edificabilidad ponderada resultante	8
4. Valoración económica.....	9
VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA	
1. Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en Alzate	10
2. Responsabilidades y obligaciones de los Ayuntamientos	10

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Este documento forma parte de este TR de la MPAU de Alzate y su objeto es el de evaluar y justificar la viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada en el A.A.I. Alzate, a partir de entre otras, las premisas que se exponen en el siguiente epígrafe II.

Este documento responde a las exigencias del Artículo 155 de la LVSU, que definen como determinación obligada para esta clase de planes un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- * Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
 - . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
 - Promovidas por los Ayuntamientos y vigentes en los Municipios de Erreterria y Lezo:
 - . Plan General de Ordenación Urbana de Erreterria aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
 - . Plan General de Ordenación Urbana de Lezo aprobado definitivamente el 19 de junio de 2011.
- * Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los nuevos proyectados en el Ámbito de Actuación Integrada A.A.I. Alzate delimitado en este TR de la MPAU de Alzate.
- * Las cargas derivadas de la ordenación urbanística objeto de valoración se corresponden por un lado con las correspondientes al concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y por otro con las correspondientes a los costes derivados de las obras de urbanización.
- * Los costes derivados de la urbanización se corresponden con la totalidad de las obras de urbanización, derribos, honorarios de proyectos, etc... del A.A.I. Alzate.

Incluso, si esas obras de urbanización inciden en el conjunto de las dotaciones generales (sistema general) como locales (sistema local) previstas en el A.A.I. Altzate.

En desarrollo de este TR de la MPAU de Altzate se han analizado las características así como el abono de las cargas resultantes de la ejecución del puente rodado-peatonal en el término municipal de Erreterria y del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en ambos términos municipales de Erreterria y Lezo. Otro tanto sucede con el ascensor que se proyecta en el término municipal de Lezo.

Además, en la ejecución de la urbanización se prevén terrenos a urbanizar exteriores al A.A.I. Altzate en el entorno de la primera rotonda en el término municipal de Lezo, indicado en el plano II.4 Programación general de ejecución de las obras de urbanización y edificación del Documento 5. Planos.

Se considera a ese respecto, con las salvedades anotadas, que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en el A.A.I. Altzate constituye una responsabilidad / obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él por la Junta de Concertación de Altzate ya constituida.

- * Los coeficientes de ponderación de usos son los propuestos en el capítulo siguiente, sin perjuicio de su actualización y adaptación en la MPREP de Altzate a redactar y tramitar entendiéndose como datos de carácter meramente orientativo y que se incorporan a efectos de la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

1.- Introducción.

A los efectos de establecer unos coeficientes de ponderación de usos aptos para el estudio de la viabilidad económico-financiera de este TR de la MPAU de Altzate se han tenido en consideración las siguientes circunstancias:

- * Las parcelas resultantes de Erreterria/Lezo se ubican en un entorno muy próximo al centro urbano de Erreterria y alejado del de Lezo, por lo que a la hora de considerar los precios de venta de las viviendas, garajes, ... se han asimilado todas a las de ese entorno urbano de Erreterria.
- * Los coeficientes actuales del PGOU de 2004/Erreterria se han considerado obsoletos por razones obvias de mercado, procediéndose a su obtención con datos objetivos actuales del mercado de viviendas, garajes, etc... de promoción libre.
- * Para el cálculo de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) se ha partido de la Orden de 3 de noviembre de 2016 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, sobre determinación de los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

2.- Los coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos.

2.1.- Parámetros de determinación de los coeficientes de ponderación.

- * Viviendas de Protección Oficial:

Por un lado, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de usos se ha partido del precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general en propiedad plena, que para municipios como Erreterria/Lezo está en:

$$1.629,31 \text{ €/m}^2(\text{u})$$

Dado que este dato no es constante sino que hay que aplicarlo por tramos de viviendas según su superficie útil, y como desconocemos su distribución exacta realizamos una extrapolación de la vivienda media. Para los 5.220 m²(t) se prevén 56 VPO, lo que significa 93,21 m²(t)/viv, que a su vez con un coeficiente de transformación de 1,30 resultan 71,70 €/m²(u)/viv.

Conforme a la citada Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de los precios máximos de Viviendas de Protección Oficial, para los primeros 45 m²(u) el precio se multiplica por 1,15; esto es, 84.316,79 €.

Desde los 45 hasta los 60 m²(u), el precio se multiplica por 1,10, esto es, 26.883,62 €.

El resto, 11,70 m²(u) se multiplica por 1; esto es, 19.062,93 €.,

En definitiva, el precio medio de una vivienda de protección oficial tipo en este Ámbito es de 130.263,34 €, que para los 71,70 m²(u), viene a suponer **1.816,78 €/m²(u)**, en plena propiedad.

$$\text{VRS}_{(\text{VPO})} = 20\% (1.816,78 \text{ €/m}^2\text{u}/1,30) = \mathbf{279,50 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

* Viviendas de Promoción Libre:

Para las viviendas de promoción libre los parámetros establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011), conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\text{VRS: } (\text{Vv} : \text{K}) - \text{Vc}$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

- Vc: Valor del costo de construcción de las edificabilidades residenciales consideradas.

Al efecto, el precio estimado de la vivienda de promoción libre (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) es de un valor en venta de mercado de **2.900 €/m²(u)**, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, **2.230,77 €/m²(t)**.

De aquí que para un costo de construcción de **900 €/m²(t)**, incluidos todos los gastos directos e indirectos, supone un valor residual del suelo de

$$VRS_{(VPL)} = 2.230,77 \text{ €/m}^2(t)/1,40 - 900 \text{ €/m}^2(t) = \mathbf{693,41 \text{ €/m}^2(t)}$$

* Garajes y Anejos de Protección Oficial:

Igualmente, en base al Artículo 9 de la Orden del 3 de octubre de 2010 para Anejos de Protección Oficial, el precio máximo por m²(u) resultará de multiplicar por 0,4 el precio base. Esto es, 1.629,31/ m²(u) x 0,4 resulta

$$\mathbf{651,72 \text{ €/ m}^2(u)}.$$

Relación entre superficie construida y superficie útil conforme al artículo 18 del Decreto Foral 6/1999 de la DFG.

$$651,72 \text{ €/m}^2(u) / 1,05 = 620,69 \text{ €/m}^2(t)$$

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a anejos de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser,

$$VRS_{(APO)} = 20\% 620,69 \text{ €/m}^2(t) = \mathbf{124,14 \text{ € / m}^2(t)}$$

* Garajes y Anejos de Promoción Libre:

En el caso de los Anejos (aparcamientos y trasteros) de Venta Libre el coeficiente de ponderación aplicado a la fórmula del valor residual para el cálculo del valor de repercusión propuesto es 1,20.

Considerando 30 m²(u) como la superficie útil máxima, incluyendo elementos comunes en este cálculo (conforme al punto 2.3 de las Ordenanzas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, de la Orden del 12 de diciembre de 2009), la superficie construida estimada por plaza, incluidos los elementos comunes asciende a:

$$30 \text{ m}^2(u) \times 1,05 = 31,50 \text{ m}^2(t)$$

Como el valor medio de cada plaza de aparcamiento resulta de la división del precio estimado por plaza:

$$\mathbf{18.000 \text{ €} / 31,5 \text{ m}^2(t) = \mathbf{571,43 \text{ €/m}^2(t)},}$$

y el costo medio de construcción estimado es de **300 €/m²(t)**,

el valor medio de repercusión resultante para los Anejos de Venta Libre (extrapolados del cálculo para los aparcamientos) es el siguiente:

$$VRS_{(AVL)} = 571,43 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,20 - 300 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 176,19 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

* Comercial:

Tratándose de uso comercial se propone la determinación del coeficiente K en 1,45. En Alzate el precio medio de venta estimado para el comercial en planta baja es de 1.000 €/m²(t) y su coste de construcción estimado de 300 €/m²(t). Por lo que el valor de suelo urbanizado que resulta es:

$$VRS_{(COM)} = 1.000 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,45 - 300 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 389,66 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

* Terciario-Hostelero:

Este dato es de muy difícil valoración, pues en el entorno no hay referencias similares. Se cifra un valor de venta de 1.500 €/m²t, con un coste estimado de construcción de 800 €/m²t, lo que da un valor de repercusión de:

$$VRS_{(HOT)} = 1.500 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,45 - 800 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 234,48 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

* Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero:

A su vez, éstos tienen una valoración la mitad del sobre rasante, esto es, 750 €/m²t, con un coste de construcción estimado en 350 €/m²t, lo que da un valor de repercusión de:

$$VRS_{(AH)} = 750 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,45 - 350 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 167,24 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Dado que el uso característico propuesto es el de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.), a éste se le asigna un valor residual de suelo, **279,50 €/m²(t)**, con un coeficiente de ponderación de 1,000.

Los coeficientes de ponderación del resto de usos resultantes conforme a lo descrito en el apartado anterior se resumen en la siguiente tabla adjunta.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m ² (t)	
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	279,50	1,000
Vivienda de Promoción libre	693,41	2,481
Comercial	389,66	1,394
Terciario-Hostelero	234,48	0,839
Garajes y Anejos de Protección Oficial	124,14	0,444
Garajes y Anejos de Promoción Libre	176,19	0,630
Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero	167,24	0,598

IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La relación de esas cargas de urbanización, complementada con su valoración económica, es la siguiente:

1.- Obras de Urbanización del A.A.I. Altzate

URBANIZACIÓN	TOTAL
DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y MUROS	101.000 €
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	54.920 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	928.749 €
ESTRUCTURAS	220.000 €
ESCALERAS Y ASCENSOR	180.000 €
PUENTE	980.000 €
PAVIMENTOS	1.132.498 €
DESVÍO CANALIZACIÓN DE PAPRESA	55.500 €
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	276.000 €
SANEAMIENTO DE FECALES	157.500 €
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	150.000 €
TELECOMUNICACIONES - EUSKALTEL	49.400 €
TELECOMUNICACIONES - TELEFONICA	49.400 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	435.750 €
DISTRIBUCIÓN DE GAS	22.800 €
ALUMBRADO	212.750 €
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	25.000 €
MOBILIARIO URBANO	120.000 €
JARDINERIA	242.318 €
REMATES Y VARIOS (15%)	626.713 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	581.707 €
CONTROL DE CALIDAD	41.781 €
SEGURIDAD Y SALUD	83.562 €
TOTAL	6.727.348 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL **6.727.348 €**
19% DE G.G. Y B.I **1.278.196 €**

2.- Otras cargas de urbanización

* En virtud del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Lezo, el concepto del 10% de cesión de la edificabilidad urbanística media libre de cargas de urbanización (conforme al Art. 27 de la LVSU de 2006 vigente en aquel momento), se valoró en 1.323.084 €.

Para ello, el PREP de 2009 previó en el municipio de Lezo una parcela, la PUR 3/5, que se valoró en 523.815 €, y que se adjudicó al Ayuntamiento de Lezo.

La diferencia entre el 10% citado y el valor de la parcela que correspondía al Ayuntamiento de Lezo ascendía a 799.269 €. La propiedad mayoritaria en su día, Residencial IBAI-GAIN, S.A., hizo frente a sus obligaciones mediante el pago de una compensación de 799.269,13 €, cantidad que fue abonada en dos partes, mediante la

entrega de dos cheques bancarios por valor de 641.954,45 € en total, y mediante una transferencia bancaria por el importe de la cantidad pendiente, 157.315 €.

- * Además, en virtud del PREP de 2008, el Ayuntamiento de Erreteria obtuvo por el mismo concepto - En este caso el acuerdo fue posterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, que modificó el porcentaje al 15% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización - la parcela PUR 3/6 del PEOU de 2007 y el 23,456% de la parcela PUR 3/4.

La MPP del PEOU de Alzate en tramitación asigna a la parcela PUR 3/7 la misma edificabilidad de Vivienda Protegida en término municipal de Erreteria para este Ayuntamiento, en pleno dominio.

Se propone que la diferencia entre lo que le corresponde al Ayuntamiento de Erreteria y la parcela PUR 3/6 vigente adjudicada en su día y valorada en un 23,456% de la parcela PUR 3/4 vigentes ambas del PEOU de 2007, se localice en la nueva parcela PUR 3/8 también situada dentro del término municipal de Erreteria en el porcentaje que resulte en la futura MPREP de Alzate a redactar.

- * En base a las consideraciones anteriores, y dado que la tipología de vivienda de promoción libre de Erreteria y Lezo tiene asignado el mismo valor de repercusión, a la hora de calcular la viabilidad económico-financiera de este TR de la MPAU de Alzate se ha deducido de la edificabilidad total la superficie equivalente al 23,456% de la PUR 3/4 vigente asignada al Ayuntamiento de Erreteria y que no participa en las cargas de urbanización.

Esto es, de 5.250 m²t sobre rasante que tiene la parcela PUR 3/4, 1.231 m²t (23,456% de 5.250 m²t) hay que deducir en la vigente ordenación. Igualmente, de los 3.140 m²t bajo rasante, hay que deducir 736 m²t (23,456% de 3.140 m²) en la vigente ordenación por la misma razón.

- * La pequeña diferencia entre las edificabilidades comerciales asignadas antes y ahora a los Ayuntamientos de Erreteria y Lezo se ha considerado compensada con el incremento de las edificabilidades de garajes y anejos bajo rasante.

* Registro de la Propiedad, etc.. 50.000 €

* Trabajos de Planeamiento y Proyectos:
(MPP del PEOU, MPAU, MPREP, PURB, Estudio Geotécnico,
Estudio de Inundabilidad, Estudio de Impacto Acústico,
Estudio Impacto de Tráfico; Estudio de Demanda Comercial; etc...):..... 200.000 €

Total otras cargas de urbanización 250.000 €

3.- COSTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN: 8.294.100 €

V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. JUSTIFICACIÓN.

1.- Introducción.

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

- * Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (residencial, terciario-hostelero, comercial y aparcamiento), prevista tanto sobre como bajo rasante.

Se estima a ese respecto que, conforme a lo expuesto en este documento, la consideración de aquella edificabilidad ya garantiza la indicada viabilidad.

- * Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en el A.A.I. Alzate con las salvedades ya expuestas:
 - No se incluye la parcela R 2/9 (Ayuntamiento de Lezo), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
 - No se incluye la parcela PUR 3/7 (Ayuntamiento de Errenteria), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
 - No se incluyen 1.231 m²t sobre rasante de vivienda de promoción libre y 736 m²t bajo rasante de garajes y anejos de promoción libre de la parcela PUR 3/8 (Ayuntamiento de Errenteria), en concepto del resto de cesión libres de cargas de urbanización.

2.- La edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística prevista en la MPP del PEOU de Alzate objeto de consideración a los efectos de la justificación de la referida viabilidad económica es la siguiente:

* Residencial de Protección Oficial:	5.220 m ² (t) ⁽¹⁾
* Residencial de Venta Libre:	22.055 m ² (t) ⁽²⁾
* Comercial	600 m ² (t) ⁽³⁾
* Terciario-Hostelero	2.000 m ² t
* Garajes y Anejos de Protección Oficial:	6.597 m ² (t) ⁽⁴⁾
* Garajes y Anejos de Venta Libre	13.854 m ² (t) ⁽⁵⁾
* Garajes y Anejos de Terciario-Hostelero	2.630 m ² t

3.- La edificabilidad ponderada resultante.

La edificabilidad ponderada resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe III sobre la edificabilidad mencionada en el anterior apartado es la reflejada en el siguiente cuadro.

⁽¹⁾ Superficies no incluidas para el cálculo de la edificabilidad dado que corresponden a los Ayuntamientos en concepto de cesión gratuita del suelo correspondiente por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, ya que son libres de cargas de urbanización.

⁽²⁾ Por el mismo concepto se han deducido 1.231 m²t sobre rasante antes indicadas: 22.055 m²t - 1.231 m²t = 20.824 m²t.

⁽³⁾ Igualmente se deducen de las parcelas PUR 3/7 y R 2/9 las superficies comerciales en planta baja, esto es, 60 m²t por cada una: 600 m²t - 120 m²t = 480 m²t.

⁽⁴⁾ Superficies que por el mismo concepto anterior se deducen en su totalidad.

⁽⁵⁾ En este caso se deducen los 736 m²t bajo rasante antes indicados que pertenecen al Ayuntamiento de Errenteria: 13.854 m²t - 736 m²t = 13.118 m²t.

De ellas se han deducido, conforme a las anteriores consideraciones, las edificabilidades de las parcelas PUR 3/7, R 2/9 y una parte de la parcela PUR 3/8 de Promoción de Venta Libre del término municipal de Erreterria, en concepto de cesión vigente de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA-m ² (tp)-
Residencial VPO	5.220 x 0 = 0	1,000	0,00
Residencial Venta Libre	22.055 – 1.231 = 20.824	2,481	51.661,04
Comercial	600 – 120 = 480	1,394	669,12
Terciario-Hostelero	2.000	0,839	1.677,85
Garajes y Anejos de Protección Oficial	6.597 x 0 = 0	0,444	0,00
Garajes y Anejos Promoción Libre	13.854 – 736 = 13.118	0,630	8.269,15
Garajes y Anejos Terciario-Hostelero	2.630	0.598	1.573,66
TOTAL	---	---	63.850,86

4.- Valoración económica.

4.1. Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante, excluida la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1,000 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de 279,50 €/m²(tp).

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada mencionada en el anterior apartado 3 ascienda a:

$$63.850,86 \text{ m}^2(\text{tp}) \times 279,50 \text{ €/m}^2(\text{tp}) = 17.846.610 \text{ €}.$$

4.2. Valor de repercusión del suelo resultante, excluidas la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$17.846.610 \text{ €} - 8.294.100 \text{ €} = 9.552.510 \text{ €}.$$

El citado valor de repercusión de 9.552.510 € conlleva, a su vez, unos valores o repercusiones medios de:

* A su vez, tomando como referente la edificabilidad ponderada resultante en Alzate:

$$9.552.510 \text{ €} : 63.850,86 \text{ m}^2\text{tp} = 149,61 \text{ €/m}^2\text{tp}.$$

* Tomando como referente la totalidad de la superficie de la U.E. Alzate:

$$9.552.510 \text{ €} : 39.757 \text{ m}^2 = 240,27 \text{ €/m}^2.$$

CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DEL NUEVO ALTZATE

USO	PRODUCTO	VALOR DE MERCADO VM €/m2c	COSTE CONS CC €/m2c	VIV / PLZ ud	VALOR RESIDUAL VR=(Vm/1,4)-Cc €/m2c	COEF. POND K	EDIF. m2c	UEH Km2c m2H	PRECIO SUELO	
									276,29 x UEH	: Ud
									€	€/ud
1 RESIDENCIAL (AYTO ERRENTERIA) ⁽¹⁾	VPO (PUR 3/7)	1.816,78 €/m2u	1,3 m2t/m2u	39	279,50	1,000	3.660	0,00	0	0
2 GARAJES Y ANEJOS (AYTO ERRENTERIA) ⁽¹⁾	GPO Y APO (PUR 3/7)	651,72 €/m2u	1,05 m2t/m2u	112	124,14	0,444	3.540	0,00	0	0
TOTAL VPO, GPO Y APO (AYTO ERRENTERIA) (PUR 3/7)				39				0,00	0	
3 RESIDENCIAL (AYTO LEZO) ⁽²⁾	VPO (R2/9)	1.816,78 €/m2u	1,3 m2t/m2u	17	279,50	1,000	1.560	0,00	0	0
4 GARAJES Y ANEJOS (AYTO LEZO) ⁽²⁾	GPO Y APO (R2/9)	651,72 €/m2u	1,05 m2t/m2u	69	124,14	0,444	3.057	0,00	0	0
TOTAL VPO, GPO Y APO (AYTO LEZO) (R2/9)				17				0,00	0	
5 RESIDENCIAL ⁽³⁾	VIV.LIBRE (PUR 3/3, 4, 5, 6 Y 8, Y R 2/1 Y 2)	2.900,00 €/m2u	1,3 m2t/m2u	222	693,41	2,481	20.824	51.661,04	14.439.499	65.043
6 GARAJES ⁽⁴⁾	GARAJES LIBRES (PUR 3/3, 4, 5, 6 Y 8, Y R 2/1 Y 2)	18.000 €	31,5 m2t	380	176,19	0,630	13.118	8.269,15	2.311.267	6.082
TOTAL V, G Y A LIBRE COLECTIVA (PUR 3/3, 4, 5, 6 Y 8, Y R 2/1 Y 2)				222				59.930,19	16.750.766	
7 COMERCIAL ⁽⁵⁾	LOCALES (PUR 3/3, 4, 5, 7 Y R 2/2 Y 9)	1.000,00 €/m2t		-	389,66	1,394	480	669,16	187.034	1.870
8 HOTEL	PUT 1/1	3.090.000 €	2.060 m2t	-	234,48	0,839	2.000	1.677,85	468.966	4.690
9 GARAJES HOTEL	PUT 1/1	1.972.500 €	2.630 m2t	78	167,24	0,598	2.630	1.573,66	439.845	5.639
TOTAL HOTEL				-				3.251,50	908.810	
TOTAL				278				63.850,86	17.846.610	

10 VALOR SUELO URBANIZADO	279,50 €/m2tp	x	63.850,86 m2tp	17.846.610 €
11 VALOR SUELO URBANIZADO PATRIMONIALIZABLE ⁽⁶⁾	100,00 %		17.846.610 €	17.846.610 €
12 VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PATRIMONIALIZABLE	17.846.610 €	-	8.294.100 €	9.552.510 €
13 REPERCUSION SUELO URBANIZADO/m2t ponderado	17.846.610 €	:	63.850,86 m2tp	279,50 €/m2tp
14 REPERCUSION SUELO URBANIZADO/m2 Superficie Zonal	17.846.610 €	:	39.757 m2p	448,89 €/m2p
15 REPERCUSION URBANIZACION/m2t ponderado	8.294.100 €	:	63.850,86 m2tp	129,90 €/m2tp
16 REPERCUSION URBANIZACION/m2 Superficie Zonal	8.294.100 €	:	39.757 m2p	208,62 €/m2p
17 REPERCUSION SUELO PATRIMONIALIZABLE/m2t ponderado	9.552.510 €	:	63.850,86 m2tp	149,61 €/m2tp
18 REPERCUSION SUELO PATRIMONIALIZABLE/m2 Superficie Zonal	9.552.510 €	:	39.757 m2p	240,27 €/m2p

⁽¹⁾ Esta parcela se obtiene en virtud del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Errenteria y la Propiedad como parte del 15% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización.

⁽²⁾ Esta parcela se obtiene en virtud del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Lezo y la Propiedad como parte del 10% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización. El resto, valorado en 799.269 €, fue ya abonado.

⁽³⁾ Parte de esta superficie (1.231 m²t) corresponde al Ayuntamiento de Errenteria en virtud del Convenio suscrito entre este y la Propiedad como resto del 15% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización.

⁽⁴⁾ Parte de esta superficie (736 m²t) corresponde al Ayuntamiento de Errenteria en virtud del Convenio suscrito entre este y la Propiedad como resto del 15% de cesión urbanística libre de cargas de urbanización.

⁽⁵⁾ 60 m²t corresponden a cada uno de los Ayuntamientos en virtud del Convenio suscrito entre cada uno de ellos y la Propiedad como parte del porcentaje de cesión urbanística libre de cargas de urbanización.

⁽⁶⁾ En este cuadro se han deducido el valor del suelo patrimonializable correspondiente a los Ayuntamientos de Errenteria y Lezo en concepto de cesión urbanística libre de cargas de urbanización.

Los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en Alzate es viable.

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

1.- Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en Alzate

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes y expuestas en el presente documento en este A.A.I. Alzate constituye una responsabilidad asociada a los desarrollos urbanísticos previstos en él.

2.- Responsabilidades y obligaciones de los Ayuntamientos

Esas responsabilidades son, básicamente, las siguientes:

- * Por un lado, las asociadas a la construcción de los equipamientos y aparcamientos (Ayuntamiento de Erreterria) públicos previstos en las parcelas destinadas a ese fin, PEC 4/1 y V4/1.
- * Por otro lado, las asociadas a la construcción del equipamiento (Ayuntamiento de Lezo) público previsto en la parcela destinada a ese fin EC 2/2.

Erreterria/Lezo, octubre 2022

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea Bachiller

Juan Antonio Barrenechea Lartategui

Josu Iriondo Enparantza

Jon Iriondo Goena

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Igor Martin