



KREAN, S COOP



Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito Al.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekiatxu kalea.

**Eibarko HAPOnen aldaketa, 125 TXONTA J.I.n eta Errekiatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan**

**DOCUMENTO 8: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**8. DOKUMENTUA: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA**



# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PREMISAS DE PARTIDA.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS .....</b>	<b>2</b>
3.1.	Concepto.....	2
3.2.	Valor de repercusión del suelo máximo en las viviendas de protección pública y sus anexos .....	3
3.3.	Valor de repercusión del suelo máximo en las viviendas libres y sus anexos.....	6
3.4.	Valor de repercusión del suelo máximo en los usos terciarios.....	8
3.5.	Propuesta de coeficientes de ponderación de usos .....	8
<b>4.</b>	<b>ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Coste de las obras de urbanización .....	10
4.2.	Coste de realojos e indemnizaciones de bienes y derechos afectados. ....	19
4.3.	Recuperación de la calidad del suelo. ....	23
<b>5.</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA .....</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>30</b>
	<b>ANEXO: ESTUDIOS DE HIPSOMETRÍA .....</b>	<b>33</b>

## 1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad del desarrollo urbanístico del ámbito, cumpliendo de esta forma el art. 62 de la (Ley 2/2006 del 30 de Junio) Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, que regula el contenido de los Planes Generales y sus modificaciones.

En segundo lugar, otro de los cometidos fundamentales del Estudio de Viabilidad Económico Financiero es identificar la responsabilidad, entre los distintos organismos y entidades de carácter público - municipal, local, autonómico o estatal - y los agentes privados, en la ejecución y el desarrollo de las propuestas planteadas, incluyendo su participación en los costes de las mismas (costes previstos).

En cualquier caso, la evaluación económica hecha a través de este instrumento de planeamiento no debe ser considerada como definitiva, sino como una primera estimación o aproximación. Será cometido de los correspondientes instrumentos de desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Construcción,...) el definir la misma con un mayor nivel de precisión y detalle.

Finalmente, el presente documento incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo objeto es el de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

## 2. PREMISAS DE PARTIDA

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:
  - o Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
  - o 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:
  - o . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
  - o . 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.
  - o . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los nuevos proyectos en las Actuaciones Integradas AI. TXONTA NORTE, AI. TXONTA SUR, AI. ERREKATXU 17,19 y AA. ERREKATXU 21.

Los coeficientes de ponderación de usos establecidos han sido analizados en este documento tal y como se justifica a continuación:

### 3. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

#### 3.1. Concepto

De conformidad con lo establecido en el artículo "56.1.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación de usos constituyen una de las determinaciones de ordenación pormenorizada a incluir en este Plan en todos aquellos supuestos en los que se determina esa escala de ordenación, sin perjuicio de su complementación y/o actualización mediante los planes de ordenación pormenorizada y/o los instrumentos de equidistribución a promover en desarrollo de este Plan.

Dichos coeficientes expresan la relación económica existente entre los valores de repercusión del suelo urbanizado en las distintas tipologías de uso ordenadas. Debido a ello, esos valores constituyen el referente económico de su determinación.

La determinación 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:

- Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de Valoraciones de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

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

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 de 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.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).

En ese contexto, y en el caso que ahora nos ocupa, ese coeficiente K se fija en los términos que se exponen más adelante.

- Por otro lado, el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a sus anejos no puede ser 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.

### 3.2. Valor de repercusión del suelo máximo en las viviendas de protección pública y sus anexos

El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública y sus anexos se calcula conforme a la Orden de 30 de junio de 2022, *sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales*.

Al tratarse de una valoración realizada en 2023 es necesario actualizar los precios de referencia del modo que establece el artículo 2 de la citada Orden, esto es, *“empleando el Índice de Garantía de Competitividad del último índice interanual publicado por el INE en el momento de dicha actualización”*.

A tal fin, el Servicio Vasco de Vivienda/ Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua) ETXEBIDE dispone en su página web de un simulador del precio máximo de venta de protección pública y es con esta aplicación con la que se han obtenido los precios máximos de venta de las viviendas de protección pública para la presente Modificación de PGOU, del siguiente modo:

- **Vivienda de protección social del régimen general** (en propiedad plena):

Precio base de venta s/Orden 30 de junio 2022:.....	1.718,28€/m <sup>2</sup> útil
Tamaño medio de las viviendas proyectadas (m <sup>2</sup> const).....	103m <sup>2</sup>
Tamaño medio de las viviendas proyectas (m <sup>2</sup> útil).....	79m <sup>2</sup> (índice conversión=1,3)
Valor máximo de venta (s/Etxebide).....	158.859,32€
Valor medio de venta (s/Etxebide).....	2.010,88€/m <sup>2</sup> útiles
Valor medio de venta.....	1.546,83€/m <sup>2</sup> const

Según el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, *sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo*, en su artículo 7, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 20% del precio máximo de venta de las viviendas.

Por tanto, para este caso se toma como límite:

Valor de repercusión del suelo urbanizado (< 20% precio venta) .....	<b>309,37€/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

▪ **Anejos a la vivienda de protección social del régimen general** (en propiedad plena):

Para los usos tales como garaje, trastero...etc, vinculados a la vivienda de protección social de régimen general:

Precio base de venta s/Orden 30 de junio 2022 (40% del pb de viv): .....687,312€/m<sup>2</sup> útil

Tamaño medio de los aparcamientos (de tipo colectivo).....30m<sup>2</sup> const

Tamaño medio de los trasteros .....5m<sup>2</sup> const

Valor máximo de venta de garajes (s/Etxebide) .....21.031,80€

Valor medio de venta de garajes (s/Etxebide).....701,06€/m<sup>2</sup> const

Valor máximo de venta de trastero (s/Etxebide).....3.505,3€

Valor medio de venta de garajes (s/Etxebide).....701,06€/m<sup>2</sup> const

Al igual que para las viviendas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 20% del precio máximo de venta de anejos.

Por tanto, para este caso se toma como límite:

Valor de repercusión del suelo urbanizado (< 20% precio venta) ..... **140,21€/m<sup>2</sup>**

▪ **Vivienda tasada de régimen autonómico** (en propiedad plena):

Precio base de venta s/Orden 30 de junio 2022:.....2.285,77€/m<sup>2</sup> útil

Tamaño medio de las viviendas proyectadas (m<sup>2</sup> const)..... ..65m<sup>2</sup>

Tamaño medio de las viviendas proyectas (m<sup>2</sup> útil).....50m<sup>2</sup> (índice conversión=1,3)

Valor máximo de venta (s/Etxebide).....140.581,85€

Valor medio de venta (s/Etxebide).....2.811,64€/m<sup>2</sup> útiles

Valor medio de venta.....2.162,80€/m<sup>2</sup> const

Según el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, *sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo*, en su artículo 7, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 25% del precio máximo de venta de las viviendas.

Por tanto, para este caso se toma como límite:

Valor de repercusión del suelo urbanizado (< 25% precio venta) ..... **540,70€/m<sup>2</sup>**

▪ **Anejos a la vivienda tasada de régimen autonómico** (en propiedad plena):

Para los usos tales como garaje, trastero...etc, vinculados a la vivienda de protección social de régimen general:

Precio base de venta s/Orden 30 de junio 2022 (28% del pb de viv): .....640,01€/m<sup>2</sup> útil

Tamaño medio de los aparcamientos (de tipo colectivo).....30m<sup>2</sup> const

Tamaño medio de los trasteros .....5m<sup>2</sup> const

Valor máximo de venta de garajes (s/Etxebide) ..... 19.584,52€

Valor medio de venta de garajes (s/Etxebide).....652,82€/m<sup>2</sup> const

Valor máximo de venta de trastero (s/Etxebide).....3.264€

Valor medio de venta de garajes (s/Etxebide).....652,82€/m<sup>2</sup> const

Al igual que para las viviendas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 25% del precio máximo de venta de anejos.

Por tanto, para este caso se toma como límite:

Valor de repercusión del suelo urbanizado (< 25% precio venta) ..... **163,20€/m<sup>2</sup>**

▪ **Vivienda de protección social del régimen especial o viviendas sociales** (en propiedad plena):

Precio base de venta s/Orden 30 de junio 2022 (de promoción pública) : .....807,54€/m<sup>2</sup> útil

Tamaño medio de las viviendas proyectadas (m<sup>2</sup> const)..... ..77m<sup>2</sup>

Tamaño medio de las viviendas proyectas (m<sup>2</sup> útil).....59m<sup>2</sup> (índice conversión=1,3)

Valor máximo de venta (s/Etxebide).....48.597,71€

Valor medio de venta (s/Etxebide).....823,69€/m<sup>2</sup> útiles

Valor medio de venta.....631,14€/m<sup>2</sup> const

Según el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, *sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo*, en su artículo 7, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 15% del precio máximo de venta de las viviendas.

Por tanto, para este caso se toma como límite:

Valor de repercusión del suelo urbanizado (< 15% precio venta) ..... **94,67€/m<sup>2</sup>**

- **Anejos a la vivienda de protección social del régimen especial o viviendas sociales** (en propiedad plena):

Para los usos tales como garaje, trastero...etc, vinculados a la vivienda de protección social de régimen general:

Precio base de venta s/Orden 30 de junio 2022 (46% del pb de viv): .....371,46€/m<sup>2</sup> útil

Tamaño medio de los aparcamientos (de tipo colectivo).....30m<sup>2</sup> const

Tamaño medio de los trasteros .....5m<sup>2</sup> const

Valor máximo de venta de garajes (s/Etxebide)..... 11.366,92€

Valor medio de venta de garajes (s/Etxebide).....378,89€/m<sup>2</sup> const

Valor máximo de venta de trastero (s/Etxebide)..... 1.894,49€

Valor medio de venta de garajes (s/Etxebide).....378,89€/m<sup>2</sup> const

Al igual que para las viviendas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 15% del precio máximo de venta de anejos.

Por tanto, para este caso se toma como límite:

Valor de repercusión del suelo urbanizado (< 15% precio venta) .....**56,83€/m<sup>2</sup>**

### 3.3. Valor de repercusión del suelo máximo en las viviendas libres y sus anexos

- **Vivienda libre de tipo colectivo:**

Para las viviendas de promoción libre se aplican los parámetros establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, que calcula el valor de repercusión del suelo urbanizado a través de la fórmula **VRS= (Vv / K) – Vc**, tal y como ha sido expuesto en el apartado 3.1

En este caso es necesario hacer una distinción por zonas a la hora de determinar los parámetros de “Valor de venta” y de coeficiente K, en base a la dinámica del mercado inmobiliario de cada una de las zonas: zona norte de Txonta, y zona de Errekatxu.

#### Zona norte de Txonta:

Del estudio de la oferta de vivienda libre realizado en el municipio de Eibar, se han detectado 5 promociones actualmente en comercialización, con los precios que se indican:

	Paseo Urkizu	Calle Egogain nº22	San Andres Pasealeku 5 (cerca Pz.Unzaga)		Blas Etxebarria 3 (cerca Errebal)		Errekatxu Berri (Loiola)	
Superficie vivienda m <sup>2</sup> const		117	66	105	85	93	56	81
Precio vivienda		376.357,00	200.970,00	342.005,00	189.000,00	273.000,00	180.000,00	285.000,00
Precio/m <sup>2</sup> útil	3.500,00							
Precio/m <sup>2</sup> const	2.692,31	3.216,73	3.045,00	3.257,19	2.223,53	2.935,48	3.214,29	3.518,52

#### **Doc.8 Estudio de viabilidad económico-financiero**

Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

6

Por cercanía, el precio medio por metro cuadrado construido resultante sería el situado en la calle Urkizu que ronda los 2.600€/m<sup>2</sup>c.

Como coste de construcción se ha considerado un ratio de 900€/m<sup>2</sup> de techo, que incluyendo todos los gastos directos e indirectos de un total de 1.224€/m<sup>2</sup>t.

Para este uso zona se considera un factor K de 1,4 en viviendas

Por tanto, el valor de repercusión de suelo urbanizado sería:

$$\text{VRS} = : (2.600 / 1,4) - 1.224 = \mathbf{633,14€/m^2}$$

Para los anejos de venta libre de esta zona norte (garajes y trasteros) el cálculo sería el siguiente:

Como valor medio de cada plaza de aparcamiento se estiman 18.000€. Considerando una superficie construida máxima de cada plaza de 30€/m<sup>2</sup>, resulta un valor medio por plaza de 600€/m<sup>2</sup> (18.000€ / 30m<sup>2</sup>t = 600€/m<sup>2</sup>)

Para estimar el coste medio de construcción se ha partido de un valor de 300€/m<sup>2</sup>, que incluyendo todos los gastos directos e indirectos resulta un coste de 408€/m<sup>2</sup>t.

Para este uso zona se considera un factor K de 1,2 en anejos.

Por tanto, el valor de repercusión de suelo urbanizado para los anejos de venta libre sería:

$$\text{VRS} = : (600 / 1,2) - 408 = \mathbf{92€/m^2}$$

#### Zona de Errekatxu:

Como precio de venta se ha tomado de referencia el valor promedio de las viviendas de la calle Errekatxu fijado en 3.000€/m<sup>2</sup> útil, que dividido por 1,3 (factor de conversión a m<sup>2</sup>construidos) da un total de 2.307,69€/m<sup>2</sup> construido.

Como coste de construcción se ha considerado un ratio de 800€/m<sup>2</sup> de techo, que incluyendo todos los gastos directos e indirectos de un total de 1.088€/m<sup>2</sup>t.

Para este uso zona se considera un factor K de 1,4 en viviendas

Por tanto, el valor de repercusión de suelo urbanizado sería:

$$\text{VRS} = : (2.307,69 / 1,4) - 1.088 = \mathbf{560,35€/m^2}$$

Para los anejos de venta libre de esta (garajes y trasteros) el cálculo sería el siguiente:

Como valor medio de cada plaza de aparcamiento se estiman 18.000€. Considerando una superficie construida máxima de cada plaza de 30€/m<sup>2</sup>, resulta un valor medio por plaza de 600€/m<sup>2</sup> (18.000€ / 30m<sup>2</sup>t = 600€/m<sup>2</sup>)

Para estimar el coste medio de construcción se ha partido de un valor de 300€/m<sup>2</sup>, que incluyendo todos los gastos directos e indirectos resulta un coste de 408€/m<sup>2</sup>t.

Para este uso zona se considera un factor K de 1,2 en anejos.

Por tanto, el valor de repercusión de suelo urbanizado para los anejos de venta libre sería:

$$\text{VRS} = : (600 / 1,2) - 408 = \mathbf{92€/m^2}$$

▪ **Vivienda libre de tipo familiar:**

Como precio de venta se ha tomado de referencia el valor promedio de las viviendas de esa tipología por la zona de la calle Errekatxu fijado en 3.000€/m<sup>2</sup> construido.

Como coste de construcción se ha considerado un ratio de 800€/m<sup>2</sup> de techo, que incluyendo todos los gastos directos e indirectos de un total de 1.088€/m<sup>2</sup>t.

Para este uso zona se considera un factor K de 1,4 en viviendas

Por tanto, el valor de repercusión de suelo urbanizado sería:

$$\text{VRS} = : (3.000 / 1,4) - 1.088 = \mathbf{1.054,86€/m^2}$$

### **3.4. Valor de repercusión del suelo máximo en los usos terciarios**

Como precio de venta se ha tomado de referencia un valor fijado en 1.000€/m<sup>2</sup> construido, teniendo en cuenta los valores de los locales de la zona de Txonta.

Como coste de construcción se ha considerado un ratio de 300€/m<sup>2</sup> de techo, que incluyendo todos los gastos directos e indirectos de un total de 408€/m<sup>2</sup>t.

Para este uso zona se considera un factor K de 1,2 en viviendas

Por tanto, el valor de repercusión de suelo urbanizado sería:

$$\text{VRS} = (1.000 / 1,2) - 408 = \mathbf{425,33€/m^2}$$

### **3.5. Propuesta de coeficientes de ponderación de usos**

Conforme a la normativa en vigor, dado que el uso característico mayoritario es el de vivienda colectiva de venta libre en la zona de Txonta norte, a éste se le asigna el coeficiente de ponderación 1, con un valor residual de suelo de 347,43 m<sup>2</sup>(t).

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

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación
<b>Residencial colectiva</b>		
Vivienda libre (Txonta Norte)	633,14	1,000
Vivienda libre (Errekatxu)	560,35	0,885
Vivienda tasada	540,70	0,854
Vivi. protegida de régimen general	309,37 €	0,489
Viv. Protegida de régimen especial	94,67 €	0,150
<b>Anejos</b>		
Vivienda libre (Txonta Norte)	92,00	0,145
Vivienda libre (Errekatxu)	92,00	0,145
Vivienda tasada	163,20	0,258
Viv. Protegida de régimen general	140,21 €	0,221
Viv. Protegida de régimen especial	56,83 €	0,090
Vivienda familiar	1054,86	1,666
Comercial	425,33	0,672

#### 4. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE URBANIZACIÓN

##### 4.1. Coste de las obras de urbanización

Se procede a realizar una estimación económica del coste de las obras de urbanización para cada uno de los sub-ámbitos urbanísticos donde existen obras de urbanización que se han delimitado: AI. TXONTA NORTE, AI. TXONTA SUR y AI. ERREKATXU 17,19.

El ámbito AA. ERREKATXU 21 no asume ni ejecuta ninguna obra de urbanización a cambio de la cesión de los suelos necesarios para la urbanización del vial de acceso al barrio de Bolingua, que será ejecutado por la AI. ERREKATXU 17,19 ya que también da acceso al edificio planificado en esta actuación, tal y como se ha acordado entre los interesados.

Esta estimación económica tiene carácter orientativo y su precisión se corresponde con el carácter del presente documento. El cálculo se hará en base a una serie de ratios debidamente contrastados y organizados por zonas y capítulos:

##### Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE

El cálculo del coste de las obras de urbanización para llevar a cabo la transformación urbanística este ámbito se ha realizado en base a una serie de ratios debidamente contrastados y organizados por zonas y capítulos:

##### PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO

CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	DEMOLICIONES					813.153,00
		M2 EDIFICACION INCLUSO PP SOLERA Y CIMENTACION	16.986,50	42,00	713.433,00	
		M2 URB ASFALTO/HORMIGON	4.986,00	20,00	99.720,00	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					608.918,23
		M3 Excavación	103.437,00	3,00	310.311,00	
		M3 relleno	35,90	4,50	161,55	
		M2 traslado vertedero del suelo no incluido en parcelas inventariadas	74.611,42	4,00	298.445,68	
		M2 malla simple torsión para talud	4.022,00	150,00	603.300,00	1.458.900,00
3	CONTENCIONES Y SOSTENIMIENTOS					
		M2 gunitado con anclajes en sostenimiento talud	1.426,00	600,00	855.600,00	
<b>SUBTOTAL</b>						<b>2.880.971,23</b>

Hipótesis y criterios adoptados:

Se incluye el derribo de todos los edificios que se encuentran fuera de ordenación, no así la retirada y valorización de todos los elementos que componen la edificación industrial que será tenida en cuenta, en su caso, en el apartado de Suelos contaminados. Tampoco se incluye el coste de la investigación exploratoria y detallada del suelo, que se tratará igualmente en dicho apartado.

En cuanto al movimiento de tierras, los datos aportados se han basado en estudios de hipsometría que se adjuntan como anexo a este documento. Estos datos tienen en grado de certidumbre que corresponde a una fase muy preliminar del diseño de la urbanización, por lo que deberán ser calculados de manera más certera en fases posteriores del desarrollo del plan y basados en planes de excavaciones. El traslado a vertedero del excedente de tierras únicamente se ha calculado para el volumen de tierras no incluido en las parcelas inventariadas como suelos potencialmente contaminados. Para establecer el precio se ha supuesto que el vertedero se encuentra a 20km a la redonda respecto del ámbito.

No se incluye la gestión de los residuos peligrosos y el tratamiento de los suelos contaminados, que tiene un desarrollo en el apartado correspondiente.

URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG-EL)	M2 ZONA VERDE	4.850,00	15,00	72.750,00	72.750,00
<b>SUBTOTAL</b>						<b>72.750,00</b>

Hipótesis y criterios adoptados:

El precio incluye únicamente sembrado de hierba y arbolado. La posible sujeción de las zonas con mayor pendiente se ha incluido en el apartado anterior, en el capítulo 3.

URBANIZACION DE SISTEMAS LOCALES

CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	RESTO VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO	M2 CALZADA	5.506,15	60,00	330.369,00	330.369,00
2	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	M2 ZONA VERDE	4.883,00	20,00	97.660,00	97.660,00
3	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (las zonas libres)	M2 ESPACIO LIBRE	2.136,00	100,00	213.600,00	213.600,00
4	ILUMINACION	M canalización , inc. pp punto luz	220,00	200,00	44.000,00	44.000,00
5	AGUAS PLUVIALES	M colector Ud acometida	220,00 12,00	275,00 1.500,00	60.500,00 18.000,00	142.000,00
6	AGUAS RESIDUALES	Ud acometida M colector	220,00 13,00	200,00 1.500,00	44.000,00 19.500,00	
7	AGUA POTABLE	M canalización agua potable Ud acometida	220,00 13,00	100,00 1.500,00	22.000,00 19.500,00	41.500,00
8	RED DE GAS	M Canalización gas Ud acometida	220,00 13,00	70,00 1.000,00	15.400,00 13.000,00	28.400,00
9	RED DE TELECOMUNICACIONES	M canalización telecomunicaciones Ud acometida	220,00 13,00	60,00 1.000,00	13.200,00 13.000,00	26.200,00
10	RED DE ENERGIA ELECTRICA	M tendido subterráneo de Media Tensión UD centro de seccionamiento UD Centro Transformación M tendido baja tensión	25,00 1,00 1,00 306,00	250,00 0 0 250,00	6.250,00 50.000,00 80.000,00 76.500,00	212.750,00
11	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	M señalización+balizamiento longitudinal vial	100,00	50,00	5.000,00	5.000,00
<b>SUBTOTAL</b>						<b>1.141.479,00</b>

**TOTAL 4.095.200,23**

**Doc.8 Estudio de viabilidad económico-financiero**

Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatzu kalea

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

12

Hipótesis y criterios adoptados:

En este precio no se han considerado los gastos por afección a servicios existentes ya que a día de hoy no se conoce la situación de los mismos con un grado tal que permita hacer una estimación.

Además de los aspectos analizados en los apartados anteriores, los costes de urbanización incluyen los siguientes conceptos:

TOTAL OBRA.....4.095.200 €

Control de calidad: 1% de la obra: .....40.952 €

Seguridad y salud: 1,4% de la obra: .....57.332,8 €

Gestión de residuos:.....70.000 €

Por lo tanto, la ejecución material de las obras de urbanización alcanza un total de:

TOTAL PEM: .....4.263.485 €

Y todo ello, sumándole los gastos generales y beneficio industrial (19%):

**TOTAL PEC: .....5.073.547 €**

Asimismo, el ámbito debe asumir los costos por licencias y tasas correspondientes al 5% del PEM, esto es:

**Tasas y licencias: .....213.174,25 €**

Por último, se considera un 9% del costo total (5.286.721) resultante para gastos de honorarios, planificación y gestión:

**Gastos planificación y gestión (9%) .....475.804,93 €**

Sumando estas tres últimas cantidades resulta que los costes totales de las obras de urbanización ascienden a:

**COSTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN EN LA AI.1 TXONTA NORTE .....5.762.526€**

**Actuación Integrada AI. TXONTA SUR**

El cálculo del coste de las obras de urbanización para llevar a cabo la transformación urbanística este ámbito se ha realizado en base a una serie de ratios debidamente contrastados y organizados por zonas y capítulos:

PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO

CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	DEMOLICIONES					654.904,00
		M2 EDIFICACION INCLUSO PP SOLERA Y CIMENTACION	14.468,00	42,00	607.656,00	
		M2 URB ASFALTO/HORMIGON	2.362,40	20,00	47.248,00	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					280.194,28
		M3 Excavación	48.428,00	3,00	145.284,00	
		M3 relleno	1.624,00	4,50	7.308,00	
		M2 traslado vertedero del suelo no incluido en parcelas inventariadas	31.900,57	4,00	127.602,28	
<b>SUBTOTAL</b>						<b>935.098,28</b>

Hipótesis y criterios adoptados:

Se incluye el derribo de todos los edificios que se encuentran fuera de ordenación, no así la retirada y valorización de todos los elementos que componen la edificación industrial que será tenida en cuenta, en su caso, en el apartado de Suelos contaminados. Tampoco se incluye el coste de la investigación exploratoria y detallada del suelo, que se tratará igualmente en dicho apartado.

En cuanto al movimiento de tierras, los datos aportados se han basado en estudios de hipsometría que se adjuntan como anexo a este documento. Estos datos tienen en grado de certidumbre que corresponde a una fase muy preliminar del diseño de la urbanización, por lo que deberán ser calculados de manera más certera en fases posteriores del desarrollo del plan y basados en planes de excavaciones. El traslado a vertedero del excedente de tierras únicamente se ha calculado para el volumen de tierras no incluido en las parcelas inventariadas como suelos potencialmente contaminados. Para establecer el precio se ha supuesto que el vertedero se encuentra a 20km a la redonda respecto del ámbito.

No se incluye la gestión de los residuos peligrosos y el tratamiento de los suelos contaminados, que tiene un desarrollo en el apartado correspondiente.

URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG-EL)					54.600,00
		M2 ZONA VERDE	3.640,00	15,00	54.600,00	
<b>SUBTOTAL</b>						<b>54.600,00</b>

Hipótesis y criterios adoptados:

El precio incluye únicamente sembrado de hierba y arbolado. En este caso, dada la pendiente del talud resultante no se han contemplado medidas de sujeción en las zonas de talud.

**URBANIZACION DE SISTEMAS LOCALES**

CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	RESTO VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO	M2 CALZADA	5.797,00	60,00	347.820,00	347.820,00
2	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	M2 ZONA VERDE	9.197,00	20,00	183.940,00	183.940,00
3	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (las zonas libres)	M2 ESPACIO LIBRE	2.367,00	100,00	236.700,00	236.700,00
4	ILUMINACION	M canalización , incl. pp punto luz	190,00	200,00	38.000,00	38.000,00
5	AGUAS PLUVIALES	M colector Ud acometida	190,00 8,00	275,00 1.500,00	52.250,00 12.000,00	114.250,00
6	AGUAS RESIDUALES	Ud acometida M colector	190,00 8,00	200,00 1.500,00	38.000,00 12.000,00	
7	AGUA POTABLE	M canalización agua potable Ud acometida	190,00 8,00	100,00 1.500,00	19.000,00 12.000,00	31.000,00
8	RED DE GAS	M Canalización gas Ud acometida	190,00 8,00	70,00 1.000,00	13.300,00 8.000,00	21.300,00
9	RED DE TELECOMUNICACIONES	M canalización telecomunicaciones Ud acometida	190,00 8,00	60,00 1.000,00	11.400,00 8.000,00	19.400,00
10	RED DE ENERGIA ELECTRICA	M tendido subterráneo de Media Tensión UD centro de seccionamiento UD Centro Transformación M tendido baja tensión	30,00 1,00 1,00 160,00	250,00 50.000,00 80.000,00 250,00	7.500,00 50.000,00 80.000,00 40.000,00	177.500,00
11	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	M señalización+balizamiento longitudinal vial	190,00	50,00	9.500,00	9.500,00
<b>SUBTOTAL</b>						<b>1.179.410,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>2.169.108,28</b>
--------------	---------------------

**Doc.8 Estudio de viabilidad económico-financiero**

Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

15

Hipótesis y criterios adoptados:

En este precio no se han considerado los gastos por afección a servicios existentes ya que a día de hoy no se conoce la situación de los mismos con un grado tal que permita hacer una estimación.

Además de los aspectos analizados en los apartados anteriores, los costes de urbanización incluyen los siguientes conceptos:

TOTAL OBRA .....2.169.108 €

Control de calidad: 1% de la obra: .....21.691 €

Seguridad y salud: 1,4% de la obra: .....30.368 €

Gestión de residuos: .....70.000 €

Por lo tanto, la ejecución material de las obras de urbanización alcanza un total de:

TOTAL PEM: .....4.263.485 €

Y todo ello, sumándole los gastos generales y beneficio industrial (19%):

**TOTAL PEC: .....2.291.167 €**

Asimismo, el ámbito debe asumir los costos por licencias y tasas correspondientes al 5% del PEM, esto es:

**Tasas y licencias: .....114.558,34 €**

Por último, se considera un 9% del costo total (2.841.047) resultante para gastos de honorarios, planificación y gestión:

**Gastos planificación y gestión (9%) .....255.694,22 €**

Sumando estas tres últimas cantidades resulta que los costes totales de las obras de urbanización ascienden a:

**COSTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN EN LA AI.1 TXONTA SUR .....3.096.741€**

### Actuación Integrada AI. ERREKATXU 17,19

El cálculo del coste de las obras de urbanización para llevar a cabo la transformación urbanística este ámbito se ha realizado en base a una serie de ratios debidamente contrastados y organizados por zonas y capítulos:

PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	DEMOLICIONES					53.190,00
		M2 EDIFICACION INCLUSO PP SOLERA Y CIMENTACION	1.175,00	42,00	49.350,00	
		M2 URB ASFALTO/HORMIGON	192,00	20,00	3.840,00	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					12.450,00
		M3 Excavación, carga y transporte	2.000,00	6,00	12.000,00	
		M3 relleno	100,00	4,50	450,00	
<b>SUBTOTAL</b>						<b>65.640,00</b>

#### Hipótesis y criterios adoptados:

Se incluye el derribo de todos los edificios que se encuentran fuera de ordenación, todos ellos de carácter residencial. El movimiento de tierras se ha estimado de manera alzada, dado el tamaño y el tipo de intervención.

URBANIZACION DE SISTEMAS LOCALES						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAPÍTULO
1	RESTO VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO	M2 CALZADA	489,00	60,00	29.340,00	29.340,00
2	ILUMINACION	M canalización , ic pp punto luz	30,00	200,00	6.000,00	6.000,00
3	AGUAS PLUVIALES	M colector Ud acometida	30,00 3,00	275,00 1500	8.250,00 4.500,00	23.250,00
4	AGUAS RESIDUALES	M colector Ud acometida	30,00 3,00	200,00 1500	6.000,00 4.500,00	
5	AGUA POTABLE	M canalización agua potable Ud acometida	30,00 3,00	100,00 1.500,00	3.000,00 4.500,00	7.500,00
6	RED DE GAS	M Canalización gas Ud acometida	30,00 3,00	70,00 1.000,00	2.100,00 3.000,00	5.100,00
7	RED DE TELECOMUNICACIONES	M canalización	30,00	60,00	1.800,00	4.800,00

#### Doc.8 Estudio de viabilidad económico-financiero

Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatzu kalea

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

17

		telecomunicaciones Ud acometida	3,00	1.000,00	3.000,00	
8	RED DE ENERGIA ELECTRICA	M TENDIDO BT	30,00	250,00	7.500,00	7.500,00
9	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	M señalización+balizamiento longitudinal vial	30,00	50,00	1.500,00	1.500,00
10	SERVICIOS AFECTADOS	partida alzada M tendido subterráneo baja tensión M tendido aéreo baja tensión	1,00 20,00 100,00	2.000,00 200,00 100,00	2.000,00 4.000,00 10.000,00	16.000,00
<b>SUBTOTAL</b>						<b>100.990,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>166.630,00</b>
--------------	-------------------

Además de los aspectos analizados en los apartados anteriores, los costes de urbanización incluyen los siguientes conceptos:

TOTAL OBRA..... 166.630 €

Control de calidad: 1% de la obra: .....1666,30 €

Seguridad y salud: 1,4% de la obra: .....2.332,82 €

Gestión de residuos:.....5.000 €

Por lo tanto, la ejecución material de las obras de urbanización alcanza un total de:

TOTAL PEM: .....175.629,12 €

Y todo ello, sumándole los gastos generales y beneficio industrial (19%):

**TOTAL PEC: .....208.998,65 €**

Asimismo, el ámbito debe asumir los costos por licencias y tasas correspondientes al 5% del PEM, esto es:

**Tasas y licencias: .....8.781,46 €**

Por último, se considera un 9% del costo total (217.780,11) resultante para gastos de honorarios, planificación y gestión:

**Gastos planificación y gestión (9%) .....19.600,21 €**

Sumando estas tres últimas cantidades resulta que los costes totales de las obras de urbanización ascienden a:

**COSTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN EN LA AI.ERREKATXU 17,19 .....237.380,32€**

## 4.2. Coste de realojos e indemnizaciones de bienes y derechos afectados.

En aplicación del art. 44.7 de la Ley 2/2006, se calculan el valor de las instalaciones y construcciones existentes en las parcelas originales que sean incompatibles con el planeamiento.

Se procede a realizar una estimación económica de los costes de indemnización distribuidos por los sub-ámbitos urbanísticos que se han delimitado: AI. TXONTA NORTE, AI. TXONTA SUR, no así para el ámbito de AI. ERREKATXU 17,19 Y AA ERREKATXU 21, por considerar a estos efectos que se trata de una autopromoción tal y como el Ayuntamiento ha acordado con los propietarios.

En el caso de los **edificios de uso residencial** se considerarán las indemnizaciones por las viviendas que no tengan derecho a realojo, tomando como valor de referencia el calculado en el “Informe de Valoración de las Viviendas Objeto de Realajo adscritas al AI.125Txonta (Eibar)” elaborado por AYTASA en septiembre de 2016. Este dato, que fue utilizado también para la 4º Modificación de PGOU, se considera válido a día de hoy ya que, si bien es cierto que el precio de venta de la vivienda ha aumentado ligeramente estos últimos años, también lo ha hecho la depreciación de los inmuebles valorados, tanto por la antigüedad como por el abandono.

Las viviendas con derecho a realojo, supondrán un coste para el ámbito equivalente al coste de construcción de las viviendas a las que van a ser realojadas, en proporción equivalente a los metros cuadrados de las viviendas de origen, de acuerdo al criterio que ha acordado el Gobierno Vasco.

En el caso de los **edificios de actividad económica** industrial en lo que exista aún actividad, se tomará de referencia el valor calculado en el informe “Valoración y determinación de adjudicaciones en parcelas de resultado en el área de Txonta” elaborado por LKS en 2010 y finalizado en 2015. Este dato, que fue utilizado en la 4º Modificación del PGOU se toma como referencia al garantizar un valor de indemnización acorde a la situación de origen, que en todo caso es más favorable para los indemnizados que lo que podría suponer con la coyuntura económica actual.

En aquellos casos donde no exista actividad se indemnizará por los edificios de acuerdo, igualmente, a los valores calculados en la 4º Modificación del PGOU tomados del informe “Valoración y determinación de adjudicaciones en parcelas de resultado en el área de Txonta” elaborado por LKS en 2010 y finalizado en 2015 en el caso que se disponga del dato. En el caso de no tener referencias, se realizará un cálculo por comparación con los datos obtenidos en el citado informe.

Este coste de indemnización únicamente se considerará en la actuación de la AI. TXONTA SUR, que será desarrollada por el Gobierno Vasco por el sistema de expropiación, no así en la actuación AI. TXONTA NORTE por considerarse que será desarrollada por el sistema de cooperación con un proyecto de reparcelación.

En cualquier caso, el coste de realojos e indemnizaciones tiene carácter orientativo y deberá ser calculado debidamente en el momento de la reparcelación o en su caso expropiación.

### **Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE**

#### **INDEMNIZACIONES**

Se ha valorado, por un lado, la **indemnización por la actividad** en los edificios donde existen actividades en funcionamiento:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS A TRASLADAR		INDEMNIZACIÓN ACTIVIDAD S/ INFORME LKS 2015
DIRECCIÓN	RAZÓN SOCIAL	(€)
Iparraguirre 6, 1º	IGNACIO DORADO BERNAS Y OTROS CB	110.965
Guisastu bidea 1, 1º 2º	LEYARISTI ZULAICA OSCAR	250.000*
<b>TOTAL</b>		<b>360.965</b>

\*En el caso de la actividad de Guisastu bidea se ha realizado una estimación en base a los metros cuadrados de la misma y en comparación con otras de similares características en el ámbito de las que se tienen datos.

El coste de la edificación que debe ser demolido (haya o no actividad) no se considerará a efectos de la viabilidad económica del ámbito tal y como se ha comentado, ya que estos propietarios entrarían en la reparcelación. En cualquier caso, y dado que el sistema de actuación podría cambiar en el futuro PAU se hace una estimación de cuales serían estos costes, para que se consideren a modo orientativo llegado el caso.

EDIFICACIONES A DEMOLER				INDEMNIZACIÓN POR LA EDIFICACIÓN
DIRECCIÓN	USO	Nº VIVIENDAS (NO HABITADAS)	SUPERFICIE (S/CATASTRO) m² útil	VALORACIÓN S/INFORMES PREVIOS (€)
Iparraguirre 6	RESIDENCIAL	2	<b>743,73</b>	<b>241.746</b>
1ª	Residencial (no habitado)		112,41	88.802,7
2º	Residencial (no habitado)		112,41	102.589,72
Planta baja y anexo	Industrial		518,91	50.353,73
Iparraguirre 2*	INDUSTRIAL	-	<b>6.192</b>	<b>1.486.080*</b>
Guisastu bidea 1 y 3*	INDUSTRIAL	-	<b>1.563</b>	<b>375.120*</b>
<b>TOTAL</b>				<b>2.102.946</b>

\*Sin referencias en documentos previos. Calculado por comparación

Por lo tanto, el total de cargas por indemnizaciones a considerar en TXONTA NORTE es de: **360.965€**

### Actuación Integrada AI. TXONTA SUR

#### INDEMNIZACIONES

Se ha valorado por un lado la **indemnización por la actividad** en edificios donde existen actividades en marcha:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS A TRASLADAR		INDEMNIZACIÓN ACTIVIDAD S/ INFORME LKS 2015
DIRECCIÓN	RAZÓN SOCIAL	(€)
Txonta 26 pb	CARABINAS COMETA, S.A.	621.095,00
Txonta 35 pb		
Txonta 26, 2º y 3º	IGNACIO TRES S.L.U.	563.009,00
Txonta 34, 1º	BARRENA YURRITA M CRISTINA	203.727,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.577.244,00</b>

Además, se ha valorado el **coste de la edificación de todos los edificios industriales** que debe ser demolidos, haya o no actividad:

EDIFICACIÓN A DEMOLER DE ACTIVIDAD ECONÓMICA			INDEMNIZACIÓN POR LA EDIFICACIÓN
DIRECCIÓN	USO	SUPERFICIE (S/CATASTRO) m² útil	VALORACIÓN S/INFORMES PREVIOS (€)
Txonta 7*	Industrial	16.663,00	0 (ruina)
Txonta 9*	Industrial	0	0 (ruina)
Txonta 19*	Industrial	702,00	144.612
Txonta 21*	Industrial	2.530,00	683.100
Txonta 23*	Industrial	6.121,00	1.652.670
Txonta 26	Industrial	2.075,87	503.332
Txonta 28*	Industrial	450,00	108.000
Txonta 34**	Industrial	2.318,13	435.500
Txonta 31*	Industrial	761,15	156.796
Txonta 33** (y 35)	Almacén	2.260,00	598.410
<b>TOTAL</b>			<b>2.194.250</b>

En el caso de los **edificios de uso residencial** se considerarán las indemnizaciones por las viviendas que no tengan derecho a realojo (es decir, las no habitadas) así como los locales en desuso.

EDIFICIOS RESIDENCIALES A DEMOLER					INDEMNIZACIÓN POR LA EDIFICACIÓN
DIRECCIÓN	USO	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO VIVIENDAS OCUPADAS	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> C)	VALORACIÓN S/INFORMES PREVIOS (€)
<b>Txonta 11</b>		<b>8</b>	<b>4</b>		
1 <sup>º</sup> drcha	Residencial (no habitado)			<b>70,69</b>	<b>63.289,75</b>
1 <sup>º</sup> izq	Residencial			63,36	57.227,17
2 <sup>º</sup> drcha	Residencial			70,69	61.843,13
2 <sup>º</sup> izq	Residencial			63,36	58.401,49
3 <sup>º</sup> drcha	Residencial			70,69	62.295,05
3 <sup>º</sup> izq	Residencial (no habitado)			<b>63,36</b>	<b>55.838,7</b>
4 <sup>º</sup> drcha	Residencial (no habitado)			<b>70,69</b>	<b>59.044,13</b>
4 <sup>º</sup> izq	Residencial			63,36	52.924,71
Bajo drcha	Local (sin uso)			<b>69</b>	<b>16.605,27</b>
Bajo izq	Local (sin uso)			<b>74</b>	<b>17.808,55</b>
<b>Txonta 13</b>		<b>7</b>	<b>6</b>		
1 <sup>º</sup> drcha	Residencial			48,24	23.290,61
1 <sup>º</sup> izq	Residencial			39,63	19.137,08
2 <sup>º</sup> drcha	Residencial			<b>44,17</b>	<b>21.325,39</b>
2 <sup>º</sup> izq	Residencial			38,76	18.717,47
3 <sup>º</sup> drcha	Residencial			44,17	21.325,39
3 <sup>º</sup> izq	Residencial			38,76	18.717,47
4 <sup>º</sup>	Residencial			73,70	35.586,57
Bajo*	Industrial (sin uso)			<b>100</b>	<b>24.000,0*X</b>

Esto da un total por edificios de: 212.586€ en el edificio Txonta nº11 y 24.000 € en el edificio Txonta nº 13, y en conjunto de **236.586€**.

La **carga por el realojo** de las viviendas habitadas se contabilizaría como coste para el ámbito, ya que las unidades convivenciales serían realojadas en la promoción de viviendas ordenadas en el ámbito (vivienda por vivienda), con lo que la carga se calcularía sobre el coste de construcción de las viviendas destinada al realojo. Para ello se estima un coste de construcción de 630€ que aplicándole todos los costos directos e indirectos (36%), el costo de construcción de estima en 856,8€/m<sup>2</sup>c :

Por lo tanto, 12 viviendas habitadas (760m<sup>2</sup> x 856,8€/m<sup>2</sup>) = **651.168€**

#### Realojo temporal:

En este caso, no se considera que vayan a existir realojos temporales, porque la programación de las obras de urbanización y edificación permitirían una ejecución por fases.

#### Gastos de traslado:

Los gastos de traslado se calculan a 1.200€ por vivienda: 12x1.200= 14.400€

Por lo tanto, el total de cargas por indemnizaciones en TXONTA SUR es de:

**1.577.244 + 2.194.250+ 236.586€ +651.168€+14.400€ = 4.673.648€**

### **Actuación Integrada AA. ERREKATXU 17,19**

Al tratarse de una reposición de un edificio por otro nuevo, y además siendo una autopromoción no se consideran costes por indemnización ni realojos en esta actuación.

### **Actuación Aislada AA.ERREKATXU 21**

Al tratarse de una reposición del edificio derribado por otro nuevo, con la misma superficie edificada no existirían coste por indemnización ni realojos en esta actuación.

## **4.3. Recuperación de la calidad del suelo.**

De acuerdo con la legislación vigente de prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en materia de residuos y suelos contaminados, la obligación de adoptar medidas de recuperación de suelos contaminados o alterados **corresponde a la persona física o jurídica causante de dicha contaminación o alteración y subsidiariamente a las personas físicas o jurídicas propietarias de los suelos y a sus poseedoras.**

No obstante, las medidas de recuperación adicionales derivadas de un nuevo uso del suelo que exija alcanzar niveles de calidad del suelo superiores a los niveles asociados al uso existente en el momento en el que se produjo la contaminación, no podrán exigirse al causante de la misma. En este supuesto, es el promotor del nuevo uso quien debe adoptar dichas medidas adicionales de recuperación.

La situación más desfavorable para la viabilidad económica de las actuaciones sería la de considerar que el ámbito se hace cargo de todos los costes de descontaminación del suelo, pero también podría considerarse la más realista ya que en la práctica la gestión con la persona causante de la contaminación puede ser compleja. Por tanto, en este documento se partirá de hacer una estimación hipotética de ese coste de descontaminación del suelo para después calcular la viabilidad en caso de asumirse o de no asumirse y poder así comparar ambas situaciones y ver las diferencias.

Para el primer caso los costes que se consideraran serían los siguientes:

- costes estimados de limpieza/ descontaminación de las ruinas industriales, así como costos de investigaciones exploratorias e investigación detalladas de las parcelas inventariadas, tomando como referencia el informe realizado por la empresa DINAM en el año 2016 por encargo de TXONTA EGIZASTU PROMOZIOAK S.L. y aplicando la ordenación establecida por esta Modificación de PGOU.
- Costo de gestión externa (canon y traslado a vertedero autorizado) de los suelos inventariados que necesariamente se excaven por aplicación de este planeamiento (reurbanización, explanación de solares y otros), para lo cual se han elaborado estudios de hipsometría que calculan el volumen de tierras de desmonte y terraplén. Los planos de resultado de estos estudios se adjuntan como Anexo a este documento.

La estimación de este coste se parte de las siguientes premisas:

- o Se asume que la mayor parte del suelo a excavar afectado por parcelas inventariadas se clasificaría como alterado (>VIE B) y no natural (>VIE A) y por lo tanto no podría reutilizarse, por lo que habría que gestionar dichos suelos externamente en vertedero.
- o Basándonos en el mismo informe de DINAM, por extrapolación con otros casos se asume como destinos posibles de los materiales excavados que un 20% se tuvieran que gestionar como Residuo Peligroso y el restante 80% como Residuo No Peligroso/ Residuo Inerte.

- En las zonas de planeamiento que coincide con parcelas inventariadas donde a priori no se modifican las rasantes por la nueva ordenación o se modifican muy poco, o de modificarse se harían algunos rellenos para alcanzar la cota planificada, (principalmente son zonas de espacios libres o viales), el cálculo del volumen a excavar por suelos contaminados es más difícil de determinar, al no conocerse aún los datos resultantes de las investigaciones exploratorias. En estos casos se hace una estimación del volumen de tierra a retirar con una excavación media de 1m de profundidad, que podría variar sustancialmente con una alta probabilidad. (En la tabla adjunta se señalan cuáles serían estas parcelas en color verde).
- No se incluyen en este apartado los costos de excavación ya que se asume que dichos costes, al ser derivados del planeamiento, son parte de la obra civil a realizar y se han incluido en el apartado 4.1.

A continuación, se presentan los cálculos efectuados:

**Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE**

Código de parcela	Dirección	Unidad de gestión en la que se encuentra	Superficie (según medición en CAD en m <sup>2</sup> )	Síntesis costes estimados de limpieza/descontaminación de ruinas industriales + coste investigaciones exploratorias, investigaciones detalladas (s/ informe DINAM )	Previsión de excavación en parcelas inventariadas	Sup. afectada (m2)	Cota excavación	Volumen estimado suelos a excavar (m3)
20030-00165	Iparraguirre 6	A.I. norte	415	23.742,00 €	SI	415,00	s/ calculos con isopacas	2.726,22
20030-00164	Iparraguirre 2	A.I. norte	2256,18	68.584,75 €	SI	2.256,18	s/ calculos con isopacas	18.843,01
20030-00146	Guisastu bidea 1-3	A.I. norte	373,63	35.669,25 €	SI	373,63	s/ calculos con isopacas	1.801,35
20030-00145	Guisastu bidea 5	A.I. norte	434,67	16.955,20 €	NO			
20030-00129	Txonta 7 y 9	A.I. norte y sur	5.455,6 (788,82 en la zona sur)	55.120,25 €	SI	5.455,00	1,00	5.455,00
<b>TOTAL EN AI. NORTE</b>			<b>8.935,08m<sup>2</sup></b>	<b>200.071,45 €</b>				<b>28.825,58</b>

**COSTES ESTIMADOS DE LIMPIEZA / DESCONTAMINACIÓN DE RUINAS INDUSTRIALES + COSTE INVESTIGACIONES EXPLORATORIAS, INVESTIGACIONES DETALLADAS:**

-Los datos recogidos en la tabla anterior se han tomado del informe de DINAM que se realizó sobre la ordenación de la 4ª Modificación de PGOU de Eibar. Para el caso de la parcela de Guisastu bidea 5 este dato se ha ponderado al 40% del calculado en su momento ya que es una parcela en la que se va a consolidar la edificación actual.

En total el coste se estima en **200.072€**.

**-COSTES ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS GENERADOS EN LA EXCAVACIÓN PREVISTA SOBRE SUELOS INVENTARIADOS.**

-Volumen estimado de los suelos a excavar en parcelas inventariadas: 28.826m3

En la tabla siguiente se muestra el presupuesto estimado considerando la siguiente hipótesis que se ha tomado del estudio de DINAM:

- Consideración de material excavado como Residuo Peligroso: (20%)
- Consideración de material excavado como Residuo No Peligroso/Inerte (80%)

Se entiende que esta proporción es muy conservadora, dada las características del ámbito y de la propuesta de ordenación que se realiza, siendo probable que el % resultante de Residuos Peligrosos sea menor en la realidad. En cualquier caso se toma este dato para mayor seguridad.

A continuación, se calcula el coste de la gestión de las tierras:

VOLUMEN (M3)	CANTIDAD (peso en toneladas, d=1,8)	% DE TIPO RESIDUOS	CANTIDAD (peso en toneladas)	COSTE (€/tonelada)	COSTE DE GESTIÓN (euros)
28.825,58	51.886,04	RP: 20%	10.377,21	100	1.037.720,88
		RNP/RI: 80%	41.508,84	45	1.867.897,58
TOTAL (en tn)			51.886,04		<b>2.905.618,46</b>

Por lo tanto, el total de cargas de descontaminación en TXONTA NORTE es de:

**200.071€+ 2.905.618 = 3.105.689€**

Como se ha comentado en este apartado este es un dato basado en cálculos muy preliminares y muchas hipótesis, que tiene un grado de incertidumbre muy alto en esta fase de ordenación de planeamiento, pero que da un orden de magnitud sobre la posible carga económica que ello puede suponer.

### Actuación Integrada AI. TXONTA SUR

Código de parcela	Dirección	Unidad de gestión en la que se encuentra	Sup. (según medición en CAD en m <sup>2</sup> )	Síntesis costes estimados de limpieza/descontaminación de ruinas industriales + coste investigaciones exploratorias, investigaciones detalladas (s/ informe DINAM )	Previsión de excavación en parcelas inventariadas	Sup. afectada (m <sup>2</sup> )	Cota excavación	Volumen estimado suelos a excavar (m <sup>3</sup> )
20030-00129	Txonta 7 y 9	A.I. norte y sur	788,82 (5.455,6 en la zona sur)	- €	NO/SI	788,00	1,00	788,00
20030-00134	Txonta 24	A.I. sur	529	37.908,00 €	NO/SI	529,00	1,00	529,00
20030-00137	Txonta 21	A.I. sur	1.761,06	47.941,25 €	SI	1.761,06	s/ cálculos con isopacas	2.939,86
20030-00135	Txonta 28	A.I. sur	633,04	35.727,25 €	NO/SI	633,04	1,00	633,04
20030-00139	Txonta 34	A.I. sur	493,66	15.403,20 €	NO			
20030-00138	Txonta 23	A.I. sur	1.730,64	71.292,75 €	SI	1.730,64	s/ calculos con isopacas	8.030,30
20030-00144	Txonta 35	A.I. sur	512,64	49.188,00 €	SI	512,64	s/ calculos con isopacas	1.651,88
20030-00143	Chabolas 31	A.I. sur	114,74	22.248,00 €	SI	114,74	s/ calculos con isopacas	831,97
20030-00142	Txonta 31	A.I. sur	357,11	35.320,25 €	SI	357,11	s/ calculos con isopacas	854,29
20030-00136	Txonta 30	A.I. sur (parcialmente)	575,46 (306,37 fuera del ámbito)	32.868,00 €	NO/SI	269,09	1,00	269,09
<b>TOTAL EN AI. SUR</b>			<b>7.189,8m<sup>2</sup></b>	<b>347.896,70 €</b>				<b>16.527,43</b>

**COSTES ESTIMADOS DE LIMPIEZA / DESCONTAMINACIÓN DE RUINAS INDUSTRIALES + COSTE INVESTIGACIONES EXPLORATORIAS, INVESTIGACIONES DETALLADAS:**

-Los datos recogidos en la tabla anterior se han tomado del informe de DINAM que se realizó sobre la ordenación de la 4ª Modificación de PGOU de Eibar. Para el caso de la parcela de Txonta nº34 este dato se ha ponderado al 40% del calculado en su momento ya que es una parcela en la que se va a consolidar la edificación actual.

En total el coste se estima en **347.897€**.

**-COSTES ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS GENERADOS EN LA EXCAVACIÓN PREVISTA SOBRE SUELOS INVENTARIADOS.**

-Volumen estimado de los suelos a excavar en parcelas inventariadas: 16.528m3

En la tabla siguiente se muestra el presupuesto estimado considerando la siguiente hipótesis que se ha tomado del estudio de DINAM:

-Consideración de material excavado como Residuo Peligroso: (20%)

-Consideración de material excavado como Residuo No Peligroso/Inerte (80%)

Se entiende que esta proporción es muy conservadora, dada las características del ámbito y de la propuesta de ordenación que se realiza, siendo probable que el % resultante de Residuos Peligrosos sea menor en la realidad. En cualquier caso, se toma este dato para mayor seguridad.

VOLUMEN (M3)	CANTIDAD (peso en toneladas, d=1,8)	% DE TIPO RESIDUOS	CANTIDAD (peso en toneladas)	COSTE (€/tonelada)	COSTE DE GESTIÓN (euros)
16.527,43	29.749,37	RP: 20%	5.949,87	100	594.987,48
		RNP/RI: 80%	23.799,50	45	1.070.977,46
TOTAL (en tn)			29.749,37		<b>1.665.964,94</b>

En total el coste se estima en **1.665.965€**.

Por lo tanto, el total de cargas de descontaminación en TXONTA SUR es de:

**347.897€+ 1.665.965€ = 2.013.861€**

Como se ha comentado en este apartado este es un dato basado en cálculos muy preliminares y muchas hipótesis, que tiene un grado de incertidumbre muy alto en esta fase de ordenación de planeamiento, pero que da un orden de magnitud sobre la posible carga económica que ello puede suponer.

## 5. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad patrimonializable, considerando como edificabilidad patrimonializable el 85% de la edificabilidad urbanística asociada a las parcelas privadas resultantes de la ordenación.

Homogeneizaremos primeramente la edificabilidad de los distintos ámbitos repartida en las parcelas privadas ordenadas tanto sobre como bajo rasante en cada uno de ellos, teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación calculados en el Capítulo 3.

### Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística	Edificabilidad ponderada
Residencial colectiva				
Vivienda libre (Txonta Norte)	633,14	1,000	23.412,00	23.412,00
Vivienda tasada	540,70	0,854	650	555,10
Anejos				
Vivienda libre (Txonta Norte)	92,00	0,145	10.300,00	1.496,66
Vivienda tasada	163,20	0,258	500,00	128,88
Comercial	425,33	0,672	400,00	268,71
			<b>TOTAL</b>	<b>25.861,35</b>

Siendo la edificabilidad homogeneizada patrimonializable:  $25.861,35 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,85 = 21.982,14 \text{ m}^2(\text{t})$

Considerando que el valor residual del suelo para el uso característico del ámbito de Txonta es de 633,14€, el valor del suelo correspondiente a la edificabilidad patrimonializable es:

$21.982,14 \text{ (t) m}^2 \times 633,14\text{€/ m}^2(\text{t}) = \mathbf{13.917.776,86 \text{ €}}$  que incluiría el valor del suelo bruto más el valor de la urbanización.

El valor de la urbanización sería la suma de los costes calculados en el apartado 4:

Coste de las obras de urbanización: ..... 5.762.526,37 €

Coste de realojos: ..... 360.000€

Coste de la recuperación de los suelos contaminados: ..... 3.105.689

Que suman un total de: **9.229.180,37 €**, y descontando los costes de la recuperación de los suelos contaminados: **6.123.491,37 €**

En primer lugar, calcularemos el valor del suelo bruto (teniendo en cuenta que la superficie del ámbito es de 24.419,15 m<sup>2</sup>), descontando las cargas de urbanización sin tener en cuenta el coste de la recuperación de suelos contaminados:

**13.917.776,86 € - 6.123.491,37 € = 7.794.285,49 €**

**7.794.285,49 € / 24.419,15 m<sup>2</sup>= 319,18 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto**

Este valor parece razonable para actuaciones urbanísticas residenciales en entornos urbanos, **lo que justifica que la operación se considere viable desde el punto de vista económico.**

**Teniendo en cuenta el coste de la recuperación de suelos contaminados el valor del suelo bruto sería:**

**13.917.776,86 € - 9.229.180,37 € = 4.688.596,49 €,**

**4.688.596,49 € / 24.419,15 m<sup>2</sup>= 192,00 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto, lo que haría en un principio menos viable la operación económica, según los cálculos estimados en este documento.**

**Actuación Integrada AI. TXONTA SUR**

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística	Edificabilidad ponderada
Residencial colectiva				
Viv. Protegida de régimen especial	94,67 €	0,150	15.315,00	2.289,98
Anejos				
Viv. Protegida de régimen especial	56,83 €	0,090	7.700,00	691,18
Comercial	425,33	0,672	700,00	470,25
			<b>TOTAL</b>	<b>3.451,41</b>

Siendo la edificabilidad homogeneizada patrimonializable:

$$3.451,41 \text{ m}^2(t) \times 0,85 = 2.933,69 \text{ m}^2(t)$$

Considerando que el valor residual del suelo para el uso característico del ámbito de Txonta es de 633,14€, el valor del suelo correspondiente a la edificabilidad patrimonializable es:

$$2.933,69 \text{ (t) m}^2 \times 633,14\text{€} / \text{m}^2(t) = \mathbf{1.857.441,86 \text{ €}}$$

que incluiría el valor del suelo bruto más el valor de la urbanización.

El valor de la urbanización sería la suma de los costes calculados en el apartado 4:

Coste de las obras de urbanización: ..... 3.096.741€

Coste de realojos e indemnizaciones de bienes y derechos afectados: ..... 4.673.648€

Coste de la recuperación de los suelos contaminados: ..... 2.013.861€

Que suman un total de: **9.784.250,80 €**, y descontando los costes de la recuperación de los suelos contaminados: **7.770.389,15 €**.

**Claramente esta es una actuación no viable económicamente por lo que el sistema de actuación tiene que ser necesariamente público, siendo la administración (en este caso el Gobierno Vasco) la que saque adelante la gestión, urbanización y promoción de las viviendas protegidas resultantes.**

**Actuación Integrada AI. ERREKATXU 17,19**

Uso y régimen jurídico-económico	Valor residual del suelo	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística	Edificabilidad ponderada
Residencial colectiva				
Vivienda libre (Errekatxu)	560,35	0,885	1170	1.035,49
Vivi. protegida de régimen general	309,37 €	0,489	960	469,07
Anejos				
Vivienda libre (Errekatxu)	92,00	0,145	670,00	97,36
			<b>TOTAL</b>	<b>1.601,92</b>

**Doc.8 Estudio de viabilidad económico-financiero**

Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Siendo la edificabilidad homogeneizada patrimonializable:

$$1.601,92 \text{ m}^2(t) \times 0,85 = 1.361,632 \text{ m}^2(t)$$

Considerando que el valor residual del suelo para el uso característico es de 633,14€, el valor del suelo correspondiente a la edificabilidad patrimonializable es:

$$1.361,632 (t) \text{ m}^2 \times 633,14\text{€/ m}^2(t) = \mathbf{862.103,68 \text{ € que incluiría el valor del suelo bruto más el valor de la urbanización.}}$$

El valor de la urbanización sería la suma de los costes calculados en el apartado 4:

$$\text{Coste de las obras de urbanización: } \dots\dots\dots 237.380,32\text{€}$$

El valor del suelo bruto (teniendo en cuenta que la superficie del ámbito es de 825 m<sup>2</sup>), descontando las cargas de urbanización:

$$\mathbf{862.103,68 \text{ €} - 237.380,32\text{€} = \mathbf{624.723,36 \text{ €}}}$$

$$\mathbf{624.723,36 \text{ €} / 825 \text{ m}^2 = \mathbf{757,24 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo bruto}}$$

Tratándose de una autopromoción este valor parece razonable para actuaciones urbanísticas residenciales en entornos urbanos, **lo que justifica que la operación se considere viable desde el punto de vista económico.**

### **Actuación Aislada AA. ERREKATXU 21**

Se trata de una actuación privada de carácter edificatoria, donde no existen cargas de urbanización pública, por tanto no procede calcular la viabilidad económica.

## **6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que **se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

A continuación, pasamos a realizar una valoración del impacto de cada una de las actuaciones previstas en la hacienda pública local, tanto en lo que afecta a la implantación como al mantenimiento de las infraestructuras resultantes, así como a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

## 1. Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar, procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, dentro de los distintos ámbitos resultantes.

Los conceptos básicos que deberán ser soportados son los siguientes:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera, se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y en consecuencia, resulta “económicamente sostenible”.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público.

- Mantenimiento de zonas verdes:

$$14.080^* \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ €/m}^2 = 44.352 \text{ €/año}$$

(\* se excluye la zona verde calificada como Sistema General por considerar que su mantenimiento no es repercutible a los ámbitos objeto de esta modificación.)

- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres:

$$16.295,15 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 18.087,61 \text{ €/año}$$

- Alumbrado público.

$$16.295,15 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farola} = 82 \text{ farolas} \times 83 \text{ €/farola} = 6.806 \text{ €/año}$$

- Limpieza viaria.

$$16.295,15 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 1.955,42 \text{ €/año}$$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **71.202 €/año**.

## 2. Estimación de los ingresos

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo urbanístico de los ámbitos objeto de esta Modificación podríamos dividirlos en dos categorías:

- **Ingresos puntuales:** estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): Se trata de una partida muy relevante que supone cubrir los gastos de mantenimiento estimados, como mínimo, durante 30 años.
- **Ingresos recurrentes:** por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
  - Impuesto de actividades económicas (IAE).
  - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Consideramos una edificabilidad máxima ordenada en las parcelas privadas residenciales de 39.378m<sup>2</sup> en total en el ámbito de Txonta (24.063m<sup>2</sup> en TXONTA NORTE, 15.315m<sup>2</sup> en TXONTA SUR) y de 2.310m<sup>2</sup> en Errekatxu ( 2.130m<sup>2</sup> en la AI ERREKATXU 17, 19 y 180m<sup>2</sup> en la AA ERREKATXU 21), así como 1.100m<sup>2</sup> para los usos terciarios en total (400m<sup>2</sup> en AI TXONTA NORTE y 700m<sup>2</sup> en AI TXONTA SUR):

El valor catastral estimado se obtiene a partir de los datos de la ponencia de valores aprobada por resolución 12/2016 de 13 de junio de la Directora General de Catastro y Servicios de la Diputación Foral de Gipuzkoa, modificada en 2017 y 2019.

De la clasificación de zonas que la ponencia realiza para Eibar, se ha considerado la Zona de Valor 235 como zona asimilable al ámbito de Txonta y como zona de valor 414 a la de Errekatxu por incluir viviendas de tipología similar a las que resultarán en cada uno de los ámbitos.

En estas zonas el valor residual del suelo y el valor de construcción para el uso de vivienda se establece en VRS:476,31€/m<sup>2</sup>, VC 750€/m<sup>2</sup> en Txonta y VRS: 562,79 €/m<sup>2</sup>, VC:775€/m<sup>2</sup> en Errekatxu, y para el uso comercial en Txonta VRS:5,77€/m<sup>2</sup>, VC 360€/m<sup>2</sup>.

Con ello resulta que el valor catastral estimado (valor de la construcción y valor residual del suelo) sería de:

Valor catastral estimado en Txonta:  $(39.378 \text{ m}^2 \times 750€/m^2) + (39.378 \text{ m}^2 \times 476,31€/m^2) + (1.100 \text{ m}^2 \times 360€/m^2) + (1.100 \text{ m}^2 \times 5,77 €/m^2) = 48.691.685€$  en la hipótesis de la ejecución de la totalidad de las actuaciones edificatorias prevista en Txonta

Valor catastral estimado en Errekatxu:  $(2.310\text{m}^2 \times 562,79 \text{ €/m}^2) + (2.310\text{m}^2 \times 775 \text{ €/m}^2) = 3.090.295\text{€}$  en la hipótesis de la ejecución de la totalidad de las actuaciones edificatorias prevista en Errekatxu

Por tanto, en total el valor catastral total sería de: 51.781980 €

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

Cuota íntegra = Base imponible x tipo gravamen

Según las Ordenanzas Fiscales 2023 del Ayuntamiento de Eibar, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana en este caso es de 0,2884%.

Cuota Líquida = Cuota íntegra – bonificaciones

No estamos en disposición de valorar las posibles bonificaciones, ya que ellas dependerán de los ingresos y de la composición familiar. Por tanto:

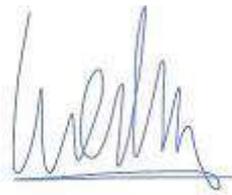
Ingresos por IBI =  $51.781980 \text{ €} \times 0,2884\% = 149.339,23 \text{ €/año de ingresos}$

### 3. Balance

Los ingresos estimados son superiores a los gastos estimados. Solo el IBI supone un ingreso anual superior a los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

enero 2024

Por parte del Equipo Redactor de KREAN S.coop



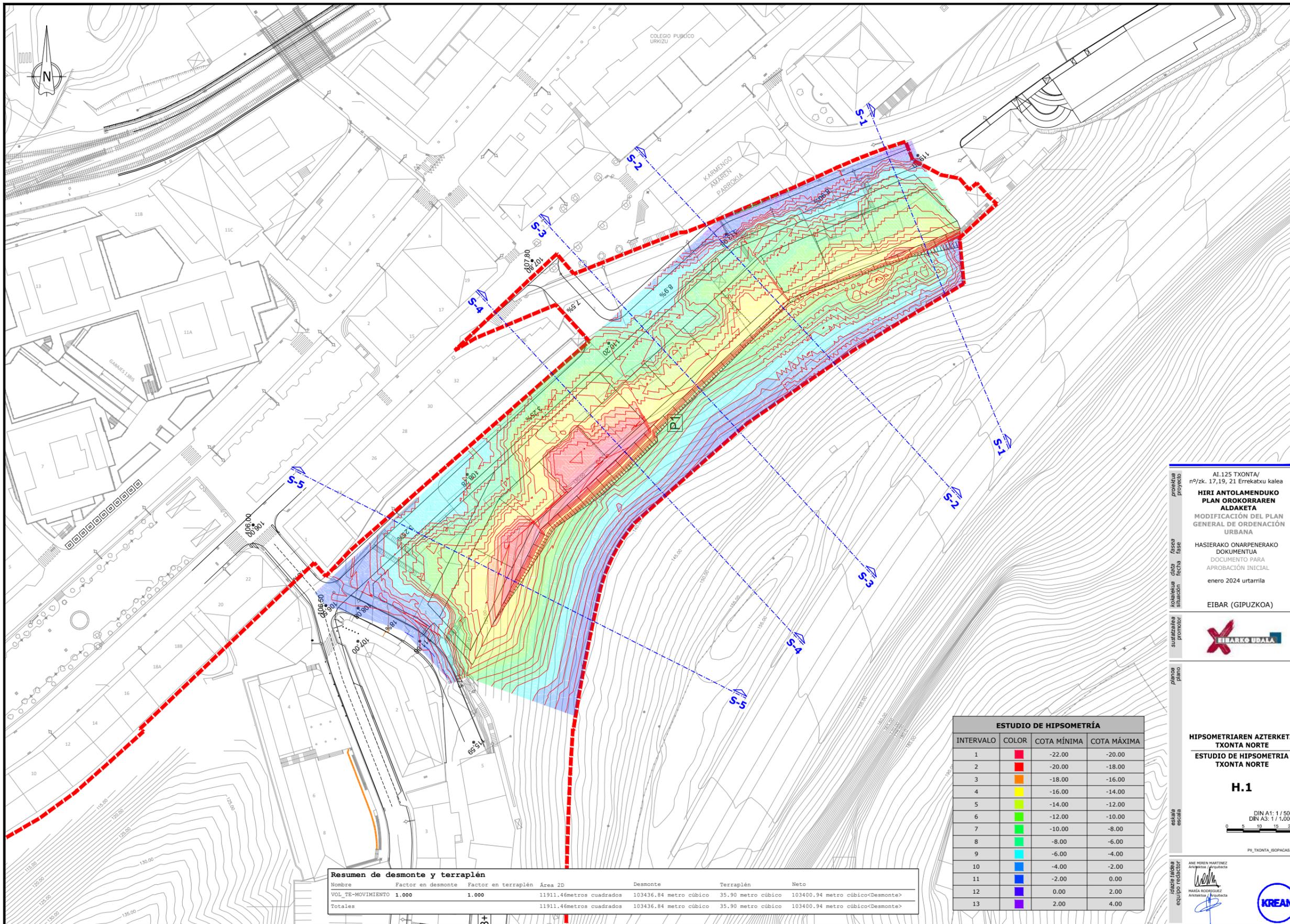
Ane Miren Martínez Bardeci  
Arquitecta



María Rodríguez Aguirre  
Arquitecta



## ANEXO: ESTUDIOS DE HIPSOMETRÍA



Resumen de desmonte y terraplén						
Nombre	Factor en desmonte	Factor en terraplén	Área 2D	Desmonte	Terraplén	Neto
VOL. TE-MOVIMIENTO	1.000	1.000	11911.4 metros cuadrados	103436.84 metro cúbico	35.90 metro cúbico	103400.94 metro cúbico<Desmonte>
Totales			11911.4 metros cuadrados	103436.84 metro cúbico	35.90 metro cúbico	103400.94 metro cúbico<Desmonte>

ESTUDIO DE HIPSOMETRÍA			
INTERVALO	COLOR	COTA MÍNIMA	COTA MÁXIMA
1	Red	-22.00	-20.00
2	Orange	-20.00	-18.00
3	Yellow	-18.00	-16.00
4	Light Green	-16.00	-14.00
5	Green	-14.00	-12.00
6	Light Blue	-12.00	-10.00
7	Blue	-10.00	-8.00
8	Light Cyan	-8.00	-6.00
9	Cyan	-6.00	-4.00
10	Dark Cyan	-4.00	-2.00
11	Dark Blue	-2.00	0.00
12	Blue	0.00	2.00
13	Light Blue	2.00	4.00

AI.125 TXONTA/  
 nº/zk. 17,19, 21 Errekaxu kalea  
**HIRI ANTOLAMENDUKO  
 PLAN OROKORRAREN  
 ALDAKETA**  
 MODIFICACIÓN DEL PLAN  
 GENERAL DE ORDENACIÓN  
 URBANA  
 HASIERAKO ONARPENERAKO  
 DOKUMENTUA  
 DOCUMENTO PARA  
 APROBACIÓN INICIAL  
 enero 2024 urtarria  
 EIBAR (GIPUZKOA)



**HIPSOMETRIAREN AZTERKETA  
 TXONTA NORTE**  
**ESTUDIO DE HIPSOMETRIA  
 TXONTA NORTE**

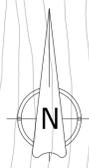
**H.1**

DIN A1: 1 / 500  
 DIN A3: 1 / 1,000



ANE MIREN MARTINEZ  
 Arloburua / Arquitecta  
 MARLA RODRIGUEZ  
 Arloburua / Arquitecta  
 equipo redactor  
 equipo redactor





Resumen de desmonte y terraplén						
Nombre	Factor en desmonte	Factor en terraplén	Área 2D	Desmonte	Terraplén	Neto
VOL_TE-MT_ZS	1.000	1.000	12284.65 metros cuadrados	48427.80 metro cúbico	1624.17 metro cúbico	46803.63 metro cúbico<Desmonte>
Totales			12284.65 metros cuadrados	48427.80 metro cúbico	1624.17 metro cúbico	46803.63 metro cúbico<Desmonte>

ESTUDIO DE HIPSOMETRÍA			
INTERVALO	COLOR	COTA MÍNIMA	COTA MÁXIMA
1	Red	-12.00	-10.00
2	Orange	-10.00	-8.00
3	Yellow	-8.00	-6.00
4	Light Green	-6.00	-4.00
5	Green	-4.00	-2.00
6	Cyan	-2.00	0.00
7	Blue	0.00	2.00
8	Purple	2.00	4.00

proiektua  
proiektua  
AI.125 TXONTA/  
nº/zk. 17,19, 21 Errekabxu kalea

HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRAREN  
ALDAKETA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA

HASIERAKO ONARPENERAKO  
DOKUMENTUA  
DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN INICIAL  
enero 2024 urtarrila

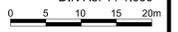
EIBAR (GIPUZKOA)



HIPSOMETRIAREN AZTERKETA  
TXONTA SUR  
ESTUDIO DE HIPSOMETRIA  
TXONTA SUR

H.2

DIN A1: 1 / 500  
DIN A3: 1 / 1.000



PI\_TXONTA\_ISOPACAS\_Z5.dwg

eskala  
escala

dirazte taldeak  
equipo redactor

ANE NIREN MARTINEZ  
Arkitektoa / Arquitecta

MARIA RODRIGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta

