

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

INDICE

1 EXIGIBILIDAD Y OBJETO.....	3
2 GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.....	3
3 CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.....	4
4 DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	4
4.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	5
4.2. OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	6
4.3. TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	8
5 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.....	8
5.1. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN POR UNIDAD DE EDIFICABILIDAD PONDERADA A ASUMIR DICHAS CARGAS.....	9
5.2. RELACIÓN ENTRE LA REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO.....	9
6 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	10

1 EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 68 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* regula el contenido de los planes parciales, estableciendo el “estudio de viabilidad económica” como uno de los documentos que han de contener.

En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, que establecen que los Planes Parciales han de contener entre sus determinaciones y documentos la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el artículo 57 del citado Reglamento de Planeamiento dispone que el referido Plan Parcial debe contar con un estudio económico-financiero, que, conforme al artículo 63 del mismo Reglamento, deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

En consecuencia, el presente Plan Parcial incorpora el presente “Estudio de viabilidad económico-financiera”, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico de carácter lucrativo proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo mayoritariamente residencial previsto en el Sector, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

2 GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente “Estudio de viabilidad económico-financiera” en el contexto del Plan Parcial en el que se inserta ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: los necesarios Programa de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Reparcelación y/o Expropiación, todos ellos en el ámbito territorial “AL.19 Landarro”.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -

básicamente, los ya referidos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Urbanización-, que han de cuantificar dichas partidas al detalle y con la precisión requeridas.

El presente Proyecto, en su carácter de documento de ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

3 CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

Por un lado, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento, y por otro, el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Plan Parcial.

4 DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores al Sector que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales del municipio, así como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con

motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

4.1. Obras de urbanización.

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto o Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Sector y de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo.

4.1.1 Coste de las obras de urbanización internas del Sector.

De conformidad con el “Anteproyecto de Urbanización de Landarro”, elaborado en febrero de 2009 por “Sestra”, el coste de las obras de urbanización “internas” desglosado por los distintos capítulos y partidas que componen las mismas asciende a:

* Rellenos:	44.385,00 euros.
* Estructuras:	850.000,00 euros.
* Urbanización superficial:	4.164.086,84 euros.
* Saneamiento y drenaje:	3.748.140,00 euros.
* Agua potable:	378.630,00 euros.
* Red de incendios:	716.493,00 euros.
* Energía eléctrica:	712.258,55 euros.
* Telefónica:	51.626,80 euros.
* Euskaltel:	64.533,50 euros.
* Alumbrado:	760.343,30 euros.
* Gas:	104.093,60 euros.
* Servicios afectados:	1.246.187,42 euros.
* Señalización y balizamiento:	50.000,00 euros.
* Jardinería y plantaciones:	200.000,00 euros.
* Riego automático:	45.000,00 euros.
* Seguridad y salud:	320.000,00 euros.

* Obras complementarias y ajustes:	1.345.154,30 euros.
- Subtotal presupuesto ejecución material:	14.800.932,31 euros.
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	2.812.177,14 euros.
* Control de calidad:	132.280,67 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	17.745.390,12 euros.

4.1.2 Coste de las obras de urbanización correspondientes a la participación en la financiación de los sistemas generales.

De conformidad con el "Proyecto de trazado del nuevo vial de acceso al barrio de Altza (Las Mercedes – Txingurri Gaina – Larratxo)", elaborado en febrero de 2009 por "LKS" y "Sestra", el presupuesto del coste de las obras de urbanización asociadas al ámbito de Landarro asciende a:

* Presupuesto ejecución material:	7.224.332,05 euros.
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	1.372.623,09 euros.
* Control de calidad:	68.000,00 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	8.664.955,14 euros.

Asimismo, respecto del sistema general de espacios libres, el coste de las obras de urbanización a asumir por el ámbito de Landarro asciende, inicialmente, a:

* Actuaciones de urbanización y acondicionamiento:	802.309,24 euros.
* Gastos generales y beneficio industrial (19%):	152.438,76 euros.
* Total urbanización, ejecución por contrata:	954.748,00 euros.

Por tanto, el coste total en concepto de aportación a los sistemas generales asciende a **9.619.703,14 euros.**

4.2. **Otras cargas de urbanización.**

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la *Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial del A.I.U. "AL.19 Landarro" han de tener la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

4.2.1 Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa.

- Estudio de la situación registral de las fincas (25%):	1.484,91 euros.
- Registro de la Propiedad:	3.000,00 euros.
- Valoración de elementos edificados y actividades (25%):	465,00 euros.
- Plan Parcial:	69.827,59 euros.
- Estudio geológico-geotécnico (25%):	15.000,00 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora:	20.000,00 euros.
- Valoración edificaciones y actividades fuera de ordenación:	10.000,00 euros.
- Proyecto de Reparcelación / Expropiación:	60.000,00 euros.
- Anteproyecto de Urbanización del Sector:	168.103,45 euros.
- Anteproyecto Urbanización Parque de Molinao (25%):	6.034,48 euros.
- Proyecto de Urbanización del Sector:	120.689,66 euros.
- Proyectos Urbanización Sistemas Generales (25%):	62.500,00 euros.
- Dirección de las obras de urbanización:	1.500.000,00 euros.
- Registro de la Propiedad:	20.000,00 euros.
- Publicación de anuncios preceptivos:	5.000,00 euros.
- Subtotal:	2.062.105,09 euros.

4.2.2 Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

- Gastos de promoción y gestión de la urbanización (4%):	1.214.603,73 euros.
--	----------------------------

4.2.3 Indemnizaciones.

En el ámbito del Sector existen una serie de edificaciones declaradas fuera de ordenación. Dichas edificaciones constituyen el soporte de diversas viviendas así como actividades económicas, que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares y/u ocupantes legales.

La estimación, en estos momentos de la cuantía correspondiente al conjunto de dichos conceptos asciende a **3.000.000,00 euros**. Corresponde a las posteriores fases de gestión y ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada, la rigurosa y concreta determinación de las cuantías indemnizatorias que, conforme a la vigente legislación urbanística, han de ser consideradas como cargas de urbanización imputable a los ámbitos de gestión que, a efectos de la ejecución, se determinen.

4.3. Total importe de las cargas de urbanización.

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de **33.641.802,08 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

* Obras de urbanización:	- Internas del Sector:	17.745.390,12 euros.
	- Aportación a sistemas generales:	9.619.703,14 euros.
* Redacción de proyectos técnicos y publicaciones:		2.062.105,09 euros.
* Gastos de promoción y gestión de la urbanización:		1.214.603,73 euros.
* Indemnizaciones:		3.000.000,00 euros.

5 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad urbanística prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al denominado ámbito "Landarro", -que recordemos que incluye el Sector de dicho nombre y los sistemas generales adscritos al mismo-, ascienden a 33.641.802,08 euros. En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los preceptivos Programa de

Actuación Urbanizadora, Proyecto o Proyectos de Urbanización y Proyecto o Proyectos de Reparcelación y/o Expropiación.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las previsibles cargas de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada que, conforme a la legislación urbanística debe asumir dichas cargas, así como la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto responde al siguiente proceso:

5.1. Estimación de la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada a asumir dichas cargas.

De conformidad con lo considerado en el apartado 4.3. de este Estudio de viabilidad económico-financiera, la estimación de las cargas de urbanización queda fijada en la cuantía de 33.641.802,08 euros.

Dicha cuantía arroja una repercusión media de cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada que ha de asumir dichas cargas de:

- .- Edificabilidad ponderada total: 100.800,00 m²(t)uc.
- .- Edificabilidad ponderada a asumir cargas (85%): 85.680,00 m²(t)uc.
- .- Repercusión de las cargas de urbanización:

$$Ru = 33.641.802,08 \text{ euros} / 85.680,00 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = \mathbf{392,64 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}}.$$

5.2. Relación entre la repercusión de las cargas de urbanización y el valor de repercusión del suelo urbanizado.

Dado el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para la unidad de edificabilidad ponderada referida al uso característico, -actividad económica-, que en aplicación del método residual estático contenido en la *Orden ECO/805/2003*, asciende a 530,43 euros/m²(t)uc-, las cargas de urbanización se sitúan dentro de dicha cifra, lo que muestra la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto, dejando un valor de repercusión del suelo de 137,79 euros/m²(t)uc.

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables económicamente.

6 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Al ponderar el impacto del conjunto de la actuación de Auditz Akular y Landarro 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, ha de tenerse en cuenta que entre los objetivos y criterios de la ordenación se encuentran los siguientes:

- Ordenar los nuevos desarrollos urbanísticos de tal manera que se satisfagan las necesidades cualitativas en el desarrollo urbanístico, a través de su integración en el territorio y con el tejido urbano de Altza.
- Mejorar la accesibilidad del entorno urbano de Altza y de Pasaia Antxo.
- Paliar los déficits urbanísticos de las zonas colindantes, lo que supondrá la recalificación y reequipamiento de los barrios existentes.
- Conectar funcional y formalmente la nueva estructura urbana con las áreas urbanas del entorno, de modo que no se acentúe el aislamiento originado por las infraestructuras viarias periféricas, y se garantice no sólo un alto nivel de accesibilidad a estos viales, sino también a las paradas de transporte público, a los barrios contiguos, a los equipamientos comerciales y comunitarios, etc.
- Complementar los usos del nuevo tejido residencial con usos de actividades económicas, de modo que la diversidad de usos reduzca la dependencia de la zona respecto de otras.

Por ello, se puede afirmar que la densidad e intensidad edificatoria propuestas, con las infraestructuras y dotaciones de todo tipo planteadas, pensando tanto en las necesidades del nuevo desarrollo como en la subsanación de las carencias de los barrios colindantes, facilitará la prestación y el mantenimiento de los distintos servicios que se implanten, que serán sufragados con los nuevos ingresos procedentes de los impuestos y tasas correspondientes.

Donostia / San Sebastián, Mayo de 2010

Fdo.: Javier Zubiría Sautu. Arqto.