

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN  
URBBANA DEL SUBÁMBBITO “18.1  
(TOLOSA)- TERRENOS DE IBARRA”  
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL  
COMARCAL DE APATTAERREKA*

DOCUMENTO Nº 5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-  
FINANCIERA



## DOCUMENTO Nº5

### ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA

#### ÍNDICE

1. EXIGIBILIDAD Y OBJETO.....	1
2. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS .....	1
3. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.....	2
4. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN .....	2
4.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	3
4.2. OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN .....	5
4.2.1. Preparación de vaguada y rellenos previos (incluyendo asistencias técnicas, licencias, etc.).....	5
4.2.2. Costes de tramitación urbanística hasta Junio 2018.....	5
4.2.3. Asistencias Técnicas (Redacción de documentos de planeamiento urbanístico, proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.).....	5
4.2.4. Licencias de obra, tasas, gastos de gestión etc.).....	5
4.2.5. Indemnizaciones por afecciones .....	5
4.3. TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN .....	6
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.....	6



## **DOCUMENTO Nº5**

### **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA**

#### **1 EXIGIBILIDAD Y OBJETO**

El artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula el contenido de los planes especiales de ordenación urbana, estableciendo el "estudio de viabilidad económica" como uno de los documentos que han de contener.

En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento vigente, que establecen que los Planes Especiales han de contener entre sus determinaciones y documentos, igual que en los planes parciales, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En consecuencia, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana 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 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 del Subámbito"18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", 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" ofrece, en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana en el que se inserta, 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: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

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 Proyecto de Urbanización, en los que se irán cuantificando dichas partidas de forma cada vez más precisa.

El presente Estudio de Viabilidad Económico Financiera, en su carácter de documento que forma parte del Plan Especial de Ordenación Urbana, ofrece datos y cifras que se aproximan 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**

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida, atiende a las determinaciones establecidas en 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 Especial de Ordenación Urbana.

### **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 Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", los correspondientes a las obras de infraestructuras exteriores al subámbito, 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 Subámbito 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, 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 COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Subámbito "18.1 (Tolosa)- Terrenos de Ibarra", incluidas las cargas exteriores vinculadas y/o adscritas al mismo.

El coste de las obras de urbanización se presenta en la siguiente tabla

### PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE APATTA SEGÚN PLAN ESPECIAL

		PRESUPUESTO
<b>URBANIZACIÓN</b>		<b>4,916,433.35 €</b>
01.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	757,156.16 €
01.02	OBRAS DE FABRICA	1,319,926.05 €
01.03	PAVIMENTACIÓN	696,143.43 €
01.04	SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES	733,020.40 €
01.04.1	DRENAJE SOSTENIBLE Y TRATAMIENTO PLUVIALES	82,500.00 €
01.05	SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES	284,467.97 €
01.06	DISTRIBUCIÓN DE AGUA	250,552.70 €
01.07	ENERGÍA ELÉCTRICA	216,861.91 €
01.08	ALUMBRADO PUBLICO	169,217.41 €
01.09	TELECOMUNICACIONES	103,698.74 €
01.10	GAS	111,923.10 €
01.11	SEÑALIZACIÓN VIARIA	22,064.83 €
01.12	RESTAURACIÓN AMBIENTAL	72,500.00 €
01.13	CONTROL DE CALIDAD	48,200.33 €
01.14	GESTIÓN DE RESIDUOS	48,200.33 €

MARZO 2019

<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>4,916,433.35 €</b>
13% GASTOS GENERALES	639,136.34 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	294,986.00 €
<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>	<b>92,476.00 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA)</b>	<b>5,943,031.69 €</b>
21% IVA	1,248,036.66 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN ZONA INDUSTRIAL</b>	<b>7,191,068.35 €</b>

<b>ELECTRIFICACIÓN</b>	567,194.00 €
21% IVA	119,110.74 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE ELECTRIFICACIÓN</b>	<b>686,304.74 €</b>

<b>RED DE CAMINOS PEATONALES Y BIDEGORRIS Y ZONAS VERDES</b>	
PASARELA	72,500.00 €
CAMINOS PEATONALES	60,000.00 €
ZONA MERENDERO	62,500.00 €
ZONAS VERDES PARQUE	47,450.00 €
OTRAS ZONAS VERDES	35,000.00 €
CONTROL DE CALIDAD	2,774.50 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	2,774.50 €

<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>282,999.00 €</b>
13% GASTOS GENERALES	36,789.87 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	16,979.94 €
<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>	<b>9,000.00 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA)</b>	<b>345,768.81 €</b>
21% IVA	72,611.45 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO RED DE CAMINOS Y ZONAS VERDES</b>	<b>418,380.26 €</b>

<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA)</b>	<b>6,855,994.50 €</b>
21% IVA	1,439,758.85 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>8,295,753.35 €</b>



## 4.2 OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 a), e), f) y g) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el desarrollo y ejecución del ámbito la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

### 4.2.1 Preparación de vaguada y rellenos previos (incluyendo asistencias técnicas, licencias, etc.)

El coste de estos trabajos ha sido: **5,408,948.62 €**

### 4.2.2 Costes de tramitación urbanística hasta Junio 2018

El coste de estos trabajos ha sido: **109,942.67 €**

### 4.2.3 Asistencias Técnicas (Redacción de documentos de planeamiento urbanístico, proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)

Total presupuesto estimado ( $\approx 7.5\%$  de 4.1): **514,200.00 €**

### 4.2.4 Licencias de obra, tasas, gastos de gestión etc.)

Total presupuesto estimado ( $\approx 3\%$  de 4.1): **205,679.84 €**

### 4.2.5 Indemnizaciones por afecciones

Afección al edificio actual (270 +270 m<sup>2</sup> en planta y obras de urbanización), según valor catastral: **120,534.18 €**

#### 4.3 TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En atención a lo referido en los anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 13.215.300 €, de conformidad con el siguiente desglose:

• Obras de urbanización	6.855.994 €
• Preparación de vaguada y rellenos previos	5.408.949 €
• Tramitación Urbanística hasta junio 2018	109.943 €
• Asistencia Técnica	514.200 €
• Licencias y tasas	205.680 €
• Indemnizaciones por afecciones	120.534 €
<b>Total Cargas de Urbanización</b>	<b>13.215.300 €</b>

#### 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 ponderada prevista.

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al Subámbito"18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" ascienden a 13.215.300 €. 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 de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y/o Expropiación.

Por otro lado, el techo edificable total 62.410 m<sup>2</sup>, patrimonializable serán 53.048 m<sup>2</sup> (el 85% del total) dado que por cesión del 15%, 9.362 m<sup>2</sup>, corresponden a los Ayuntamientos, de los cuales 4.739 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Tolosa y 4.623 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Ibarra.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística medida como superficie de aprovechamiento patrimonializable (0,85 del techo edificable, 62.410 m<sup>2</sup>) asciende a 250 €/m<sup>2</sup>.

$$\frac{13.215.300 \text{ €}}{62.410 \text{ m}^2(t) * 0,85} = 249.12 \text{ €/m}^2(t)$$

MARZO 2019

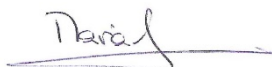
En consecuencia, y a la vista de la repercusión de las cargas de urbanización a sumar al valor previsible del suelo, se considera que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico resultan económicamente viables.

Donostia-San Sebastián, Marzo 2019

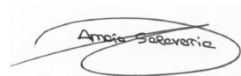
Los Autores del PEOU



Fdo.: **Miguel Salaverria**  
Ingeniero de Caminos



Fdo.: **María Lasa**  
Arquitecto



Fdo.: **Amaia Salaverria**  
Ingeniera de Caminos



Fdo.: **Tomás A. Mingot**  
Abogado