

INDICE

INDICE.....	1
.....	2
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	2
1.- ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO	2
2.- VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.A ADP.....	3
.....	3
2.1- COSTES DE EXPROPIACIÓN	3
2.2- COSTES DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	4
2.3- COSTES DE URBANIZACIÓN	5
2.4- TABLA RESUMEN	5
3.-VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.B ADP	6
.....	6
3.1- COSTES DE EXPROPIACIÓN	6
3.2- COSTES DE DEMOLICIÓN Y DE ACONDICIONAMIENTO DE LA NAVE.....	7
3.3- COSTES DE URBANIZACIÓN	7
3.4- TABLA RESUMEN	8
4.- VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.c AI	9
4.1- INDEMNIZACIONES A LOS PROPIETARIOS.....	10
4.2- COSTES DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS	11
4.3- COSTES DE URBANIZACIÓN	11
4.4- TABLA RESUMEN DE COSTES	11
4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	12
5.- VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.d AI	13
5.1- INDEMNIZACIONES A LOS PROPIETARIOS Y DEMOLICIONES PREVISTAS	13
5.2- COSTES DE URBANIZACIÓN	15
5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	15
6.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	16

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.- ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la realización de las expropiaciones y la ejecución de las obras previstas por el presente PEOU, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

Dado que los costos indicados son meramente orientativos, cualquier liquidación que se efectúe en base a ellos tendrá carácter provisional. Es cometido del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y posteriormente de los Proyectos de Urbanización definir los costes con mayor nivel de precisión y detalle. Por lo tanto, el presente estudio económico no es válido para ser posteriormente utilizado en documentos de desarrollo del Plan, y deberá ser analizado más en profundidad en el PAU. La cuenta de liquidación definitiva definirá el monto total de los costes de urbanización una vez que las obras estén ejecutadas.

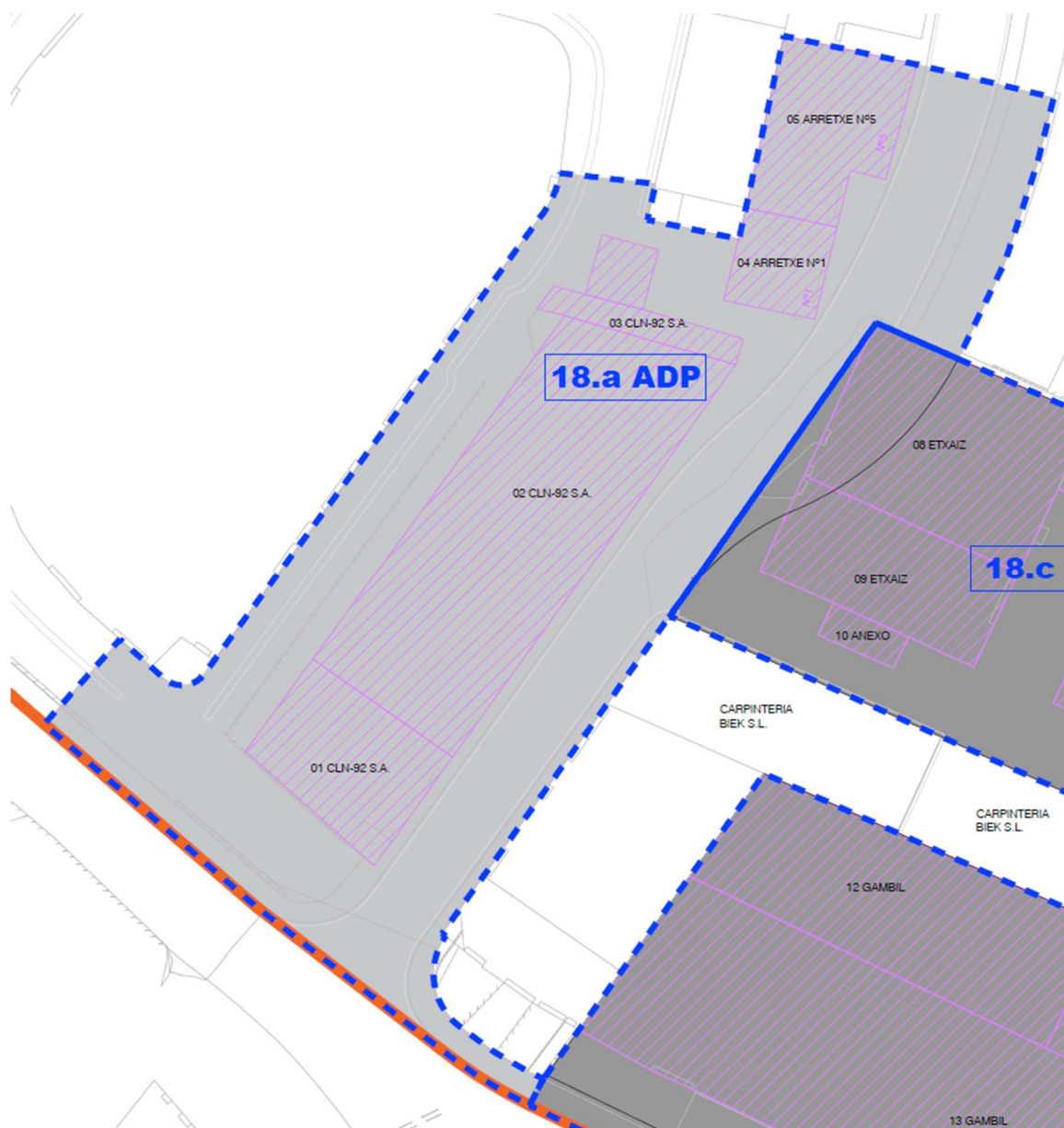
Por otra parte, en el presente documento se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

A continuación, se analiza la viabilidad económica de cada uno de los 4 Ámbitos de Gestión:

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.a ADP

En este ámbito se propone la expropiación de tres fincas por parte del ayuntamiento, de forma que sea posible su derribo y realizar un esponjamiento en la zona sur del ámbito.

Por ello, debemos sumar el valor de la expropiación de las fincas + el coste del derribo de los edificios + el de la reurbanización de esta superficie.



2.1 - COSTES DE EXPROPIACIÓN

En el Anexo 1 de la memoria se presenta un estudio del mercado inmobiliario de naves en Azpeitia en condiciones similares a la nave CNC - 92. Así mismo, se presenta un estudio de mercado del precio de edificios de viviendas que pueden asimilarse a las del nº1 y nº5 de la calle Arretxe.

Basadas en este estudio de mercado, en el Anexo 2 se presentan las valoraciones de la parcela industrial de CNC – 92 y la de los edificios de viviendas de la calle Arretxe nº1 y nº5

Nº	NOMBRE	DESCRIPCION		SUP. POR PLANTA	USO	ESTADO
01.	CNC-92 S.A.	MECANIZADOS ABANDONADO	PB	190,23	NO	RUINA LEGAL
		MECANIZADOS ABANDONADO	P1	190,23	NO	RUINA LEGAL
		MECANIZADOS ABANDONADO	P2	190,23	NO	RUINA LEGAL
02.	CNC-92 S.A.	MECANIZADOS ABANDONADO	PB	689,26	NO	RUINA LEGAL
		MECANIZADOS ABANDONADO	P1	689,26	NO	RUINA LEGAL
03.	CNC-92 S.A.	MECANIZADOS ABANDONADO	PB	ANEXO INSTALACIONES	NO	RUINA LEGAL
04.	ARRETXE 1	TRASTERO - BAJO COM.	PB	70,00		
		VIVIENDAS	P1	70,00	SI	
		VIVIENDAS	P2	70,00	SI	
		VIVIENDAS	P3	70,00	SI	
05.	ARRETXE 5	TRASTERO - BAJO COM.	PB	147,19		
		VIVIENDAS	P1	145,00	SI	
		VIVIENDAS	P2	145,00	SI	
		VIVIENDAS	P2	145,00	SI	
		VIVIENDAS	PBC	103,75	SI	

Valor de expropiación de parcela industrial de CNC-92	231.445,00 €
Valor de expropiación de viviendas situadas en Arretxe nº1	154.000,00 €
Valor de expropiación de viviendas situadas en Arretxe nº5	348.735,75 €

Estas valoraciones son una primera aproximación al cálculo preciso que deberá realizarse en el proyecto de expropiación. En este sentido, se debería analizar la situación legal actual de los ocupantes de las viviendas, para analizar si tienen reconocido el derecho de realojo, y si éste se realizaría en propiedad o alquiler. En este aspecto es de aplicación la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el artículo 19 del RDL 7/2015. La entrega de una vivienda, en el régimen en que se viniera ocupando, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio.

Honorarios Expediente de Expropiación	11.440,68 €
--	--------------------

2.2- COSTES DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

En cuanto al coste de demolición de los edificios, son muchos los factores que afectan al precio final de demolición de un edificio, entre los cuales podemos decir los siguientes: el tamaño del edificio, la adopción de métodos manuales o mecánicos para la demolición, la existencia de materiales peligrosos, la distancia al vertedero más cercano que pueda recibir los residuos generados... considerándose, habitualmente una horquilla de precios de entre 50 y 150€/m²

En cuanto a los edificios de viviendas, tal y como se ha indicado en la memoria del presente PEOU, la sociedad Azpeitia Berritzen S.A., perteneciente al ayuntamiento de Azpeitia, ha realizado recientemente una serie de derribos de edificios de viviendas de dimensiones similares a Arretxe 1 y 5:

EDIFICIO	SUPERFICIE	COSTE DE DEMOLICION	€/M²
Done Jakue nº3 y 3 bis	585,00 m²	71.400,00	122,05 €/m²
Done Jakue nº7	838,77 m²	51.883,44	61,86 €/m²
Bustinzuri nº2	1.024,65 m²	89.617,00	87,46 €/m²

Consideraremos para la demolición de Arretxe 1 y 5 el valor medio de los valores anteriores: **90,46€/m²**

Derribo de edificio de viviendas Arretxe nº1:	280,00 m² x 90,46 = 25.328,80 €
Derribo de edificio de viviendas Arretxe nº5:	685,94 m² x 90,46 = 62.050,13 €

En cuanto al derribo del edificio de CNC 92, el ayuntamiento ha facilitado un presupuesto de 2019 que valora esta obra en 140.498,80 + iva. Considerando la actualización por IPC desde noviembre de 2019 hasta enero de 2023, este presupuesto quedaría en: 140.498,80 x 1,117= **156.937,16 €**.

Derribo de edificio CNC – 92:	1949,21 m² x 80,51 = 156.937,16 €
--------------------------------------	--

Con respecto a los honorarios de los Proyectos de Derribo y Direcciones de Obra y las Tasas Municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas	15% x 244.316,09 = 36.647,41 €
---	---------------------------------------

2.3- COSTES DE URBANIZACIÓN

Los valores habituales de los costes de urbanización están entre los 90 y los 150 €/m2. Consideraremos en este caso un valor medio de 120€/m2.

Coste de urbanización:	3226,45 m2 x 120 = 387.174,00 €
-------------------------------	--

Respecto de los honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra y las Tasas Municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas	15% x 387.174,00 = 58.076,10 €
---	---------------------------------------

2.4- TABLA RESUMEN

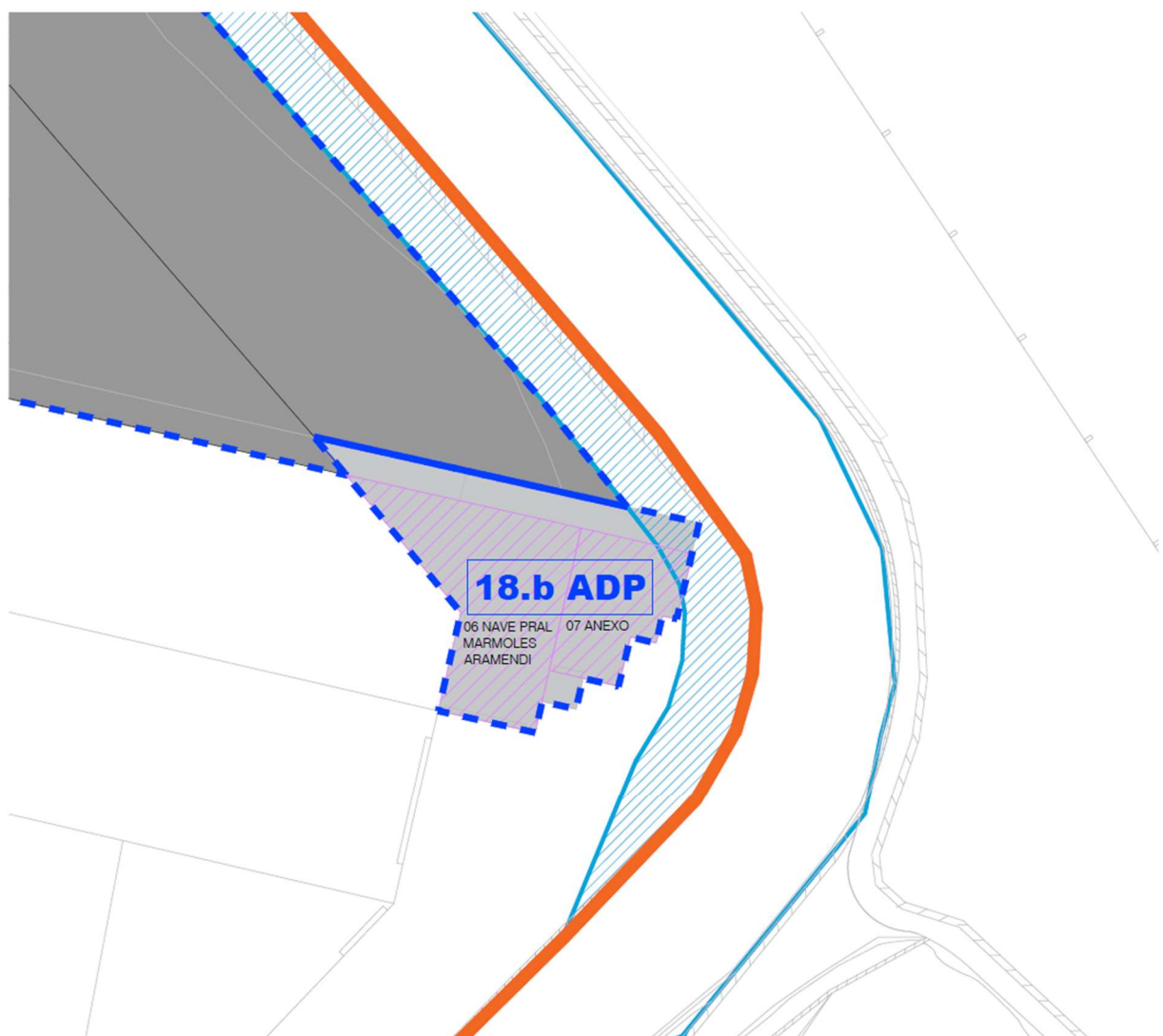
COSTE EXPROPIACIÓN		
Valor de expropiación de parcela industrial de CNC-92	231.445,00 €	
Valor de expropiación de viviendas situadas en Arretxe nº1	154.000,00 €	
Valor de expropiación de viviendas situadas en Arretxe nº5	348.735,75 €	
Honorarios Expediente de Expropiación	11.440,68 €	
COSTE DEMOLICIÓN		
Derribo de edificio de viviendas Arretxe nº1:	25.328,80 €	
Derribo de edificio de viviendas Arretxe nº5:	62.050,13 €	
Derribo de edificio CNC - 92	156.937,16 €	
Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas municipales	36.647,41 €	
COSTE URBANIZACIÓN		
Coste de urbanización	387.174,00 €	
Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas municipales	58.076,10 €	
COSTE TOTAL INTERVENCIÓN 18.a A.D.P.	1.471.835,03 €	

En este caso, al tratarse de un ámbito sin aprovechamiento lucrativo gestionado mediante el sistema de Expropiación, será el ayuntamiento el que se haga cargo de este coste, si bien el Ayuntamiento de Azpeitia podrá girar contribuciones especiales a los propietarios del polígono por los beneficios obtenidos por la actuación.

3.-VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.b ADP

En este ámbito se propone la expropiación de una parte del edificio perteneciente a la empresa Mármoles Aramendi, por parte del ayuntamiento, de forma que sea posible su derribo y permitir las actuaciones previstas por la Agencia Vasca del Agua para incrementar el cauce del río.

También en este caso, debemos sumar el valor de la expropiación de la finca + el coste del derribo de la parte oeste del edificio de Mármoles Aramendi y el acondicionamiento de la nave + el de la reurbanización de esta superficie.



3.1- COSTES DE EXPROPIACIÓN

En el Anexo 1 de la memoria se presenta un estudio del mercado inmobiliario de naves en Azpeitia en condiciones similares a la nave de Mármoles Aramendi.

Basadas en este estudio de mercado, en el Anexo 2 de la memoria se presentan las valoraciones de la expropiación prevista:

Nº	NOMBRE	DESCRIPCION		SUP. POR PLANTA	USO	ESTADO
06.	MARMOLES ARAMENDI	ANEXO OFICINAS	PB	93,33	SI	
		ANEXO OFICINAS	P1	93,33	SI	
07.	MARMOLES ARAMENDI	NAVE	PB	188,58	SI	EN USO

Afecciones a la actividad **5.000,00 €**

Anexo de oficinas: $93,33 \text{ m}^2 \times 2 \text{ plantas} = 186,66 \text{ m}^2 \times 197,25 \text{ €/m}^2 = 36.818,69 \text{ €}$

Nave principal: $188,58 \text{ m}^2 \times 263,00 \text{ €/m}^2 = 49.596,54 \text{ €}$

TOTAL Expropiación: **86.415,23 €**

Honorarios Expediente de Expropiación **2.200,00 €**

3.2- COSTES DE DEMOLICIÓN Y DE ACONDICIONAMIENTO DE LA NAVE

Consideramos un coste de demolición de 80,51€/m², igual al considerado para la demolición de CNC-92 (apartado anterior).

Derribo de edificio anexo: 93,33 m² x 2 plantas **186,66 m² x 80,51 = 15.028,00 €**
Derribo de parte de nave principal **188,58 m² x 80,51 = 15.182,58 €**

En el caso de la afección a la nave principal, no sólo se trata de ejecutar la demolición prevista de parte de la nave, sino también de construir un nuevo cierre para la nave y el acondicionamiento interior que sea requerido.

En cuanto a la reconstrucción de la fachada y el acondicionamiento interior necesario. Consideramos que será necesario reconstruir una superficie aproximada de fachada de 25 m de longitud y 11 metros de altura: 275 m². Teniendo en cuenta que, aunque la fachada sea del mismo tipo de construcción sencilla que la existente, esta fachada deberá tener una nueva puerta de acceso, por ello consideramos 150 euros/m² de fachada. Consideramos además una partidaalzada de 4000 euros para la ejecución de un cierre provisional interior y una partida de 10.000 euros para el acondicionamiento interior de la nave y el desvío de instalaciones...

Reconstrucción de fachada **275 m² x 200€/m²= 55.000,00 €**
Cierre provisional **4.000,00 €**
Acondicionamiento interior: **10.000,00 €**

En cuanto a los honorarios del Proyecto y Dirección de Obra y las Tasas municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas **15% x 99.210,58 = 14.881,59€**

3.3- COSTES DE URBANIZACIÓN

En cuanto al coste de la urbanización, consideraremos, al igual que en el ámbito anterior, un valor de 120€/m².

Coste de urbanización: **367,46 m² x 120 = 44.095,20 €**

En cuanto a los honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra y las Tasas municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas

15% x 44.095,20 = 6.614,28 €

3.4- TABLA RESUMEN

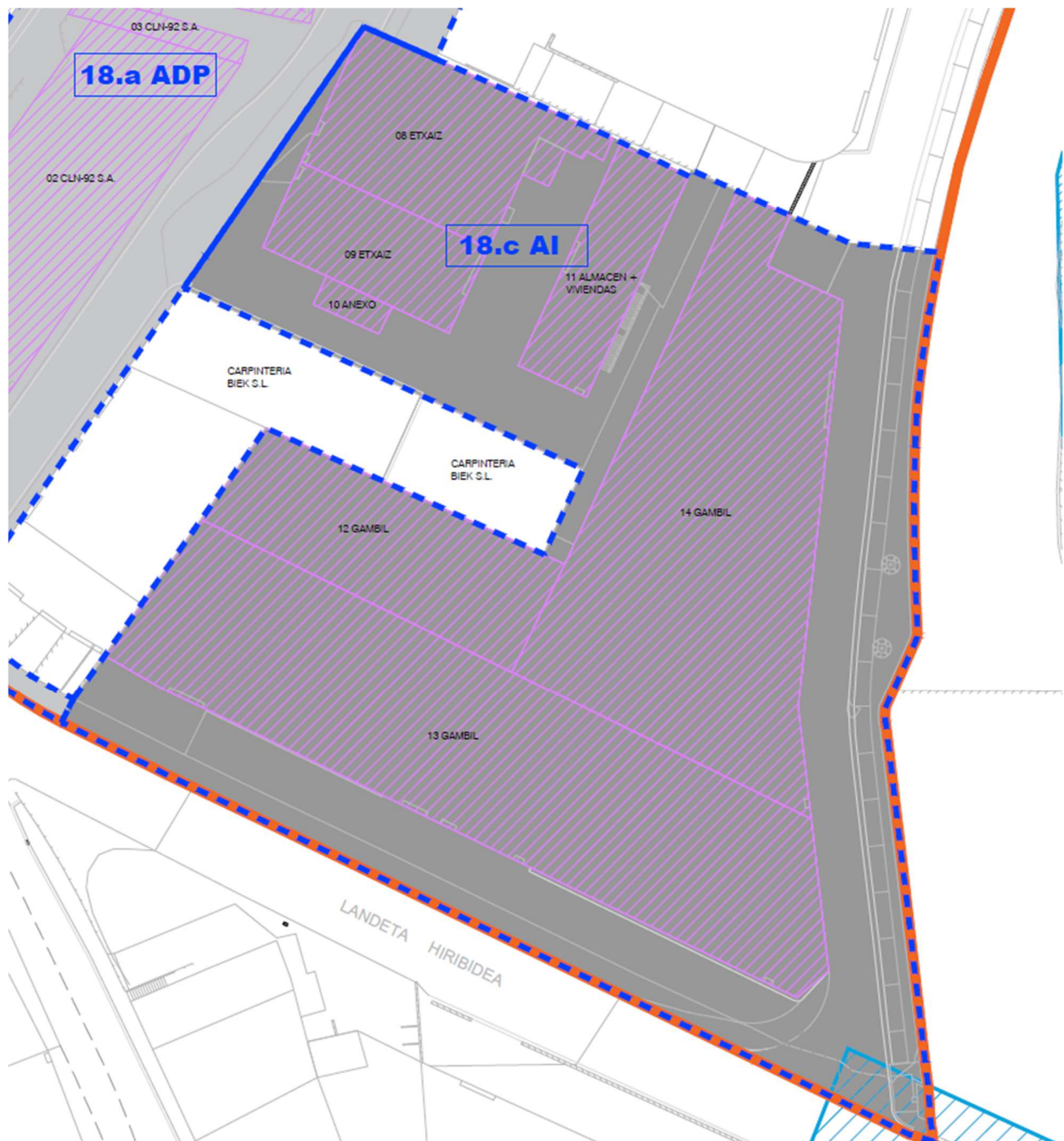
COSTE EXPROPIACIÓN		
Afecciones a la actividad	5.000,00 €	
Valor de expropiación de nave y anexo	86.415,23 €	
Honorarios Expediente de Expropiación	2.200,00 €	
COSTE DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCION DE FACHADA Y ACONDICIONAMIENTO INTERIOR		
Demolición de edificio de oficinas anexo	15.028,00 €	
Demolición de parte de nave	15.182,58 €	
Reconstrucción de fachada	55.000,00 €	
Cierre provisional	4.000,00 €	
Acondicionamiento interior	10.000,00 €	
Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas municipales	14.881,59 €	
COSTE URBANIZACIÓN		
Coste de urbanización	44.095,20 €	
Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas municipales	6.614,28 €	
COSTE TOTAL INTERVENCIÓN 18.b A.D.P.	258.416,88 €	

Al igual que en el ámbito 18.a A.D.P. al tratarse de un ámbito sin aprovechamiento lucrativo gestionado mediante el sistema de Expropiación, será el ayuntamiento el que se haga cargo de este coste.

4.- VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.c AI

Ámbito de gestión de Actuación Integrada. Los propietarios participarán en la distribución de cargas y beneficios. Deberemos sumar los gastos debidos a las indemnizaciones a los propietarios, las demoliciones de los edificios y los gastos debidos a la urbanización.

Posteriormente, calcularemos la edificabilidad patrimonializable y calcularemos el valor de suelo bruto para determinar la viabilidad económica del ámbito.



4.1- IMDEMNIZACIONES A LOS PROPIETARIOS

En este ámbito tenemos edificaciones con uso industrial y con uso residencial:

Nº	NOMBRE	DESCRIPCION		SUP. POR PLANTA	USO	ESTADO
08.	ARRETXE 06 ALM + VIV	LOCAL INDUSTRIAL EN PB	PB	208,00	SI	
		VIVIENDAS EN P1	P1	204,00	SI	
09.	ARRETXE 08 CASA ETXAIZ	LOCAL INDUSTRIAL EN PB	PB	352,00		
10.	ARRETXE 08 CASA ETXAIZ ARRETXE 08 CASA ETXAIZ	INDUSTRIAL - PB	PB	210,00		
		VIVIENDAS EN P1	P1	210,00	SI	
11.	ARRETXE 08 CASA ETXAIZ	ANEXO DE POCA ALTURA		0		
12.	GAMBIL	FABRICA MUEBLES ABANDONADO	PB	449,03	NO	RUINA LEGAL
13.	GAMBIL	FABRICA MUEBLES ABANDONADO	PB	1437,54	NO	RUINA LEGAL
		FABRICA MUEBLES ABANDONADO	P1	1437,54	NO	RUINA LEGAL
14.	GAMBIL	FABRICA MUEBLES ABANDONADO	PB	1282,44	NO	RUINA LEGAL
		FABRICA MUEBLES ABANDONADO	P1	1282,44	NO	RUINA LEGAL

Tal y como se indica en el Anexo 2 de la memoria, se valoran las edificaciones en las siguientes cantidades:

La indemnización para el edificio situado en Arretxe 6:

Viviendas	204 m2 x 500 €/m2 = 112.200 €
Edificación industrial	208 m2 x 228€/m2 = 47.424 €

La indemnización para el edificio residencial situado en Arretxe nº8:

Viviendas	210m2 x 550€/m2 = 115.500 €
Edificación industrial	(352+210)m2 x 228€/m2 =128.136 €

Respecto de los edificios de Gambil, tal y como se indica en el anexo 1 de la memoria, los edificios se encuentran abandonados y sin actividad desde hace años, por lo tanto, no corresponde valorar la actividad.

En cuanto a las edificaciones, aunque no ha sido posible acceder al interior, desde fuera vemos que se trata de una construcción muy simple, que ha sufrido una fuerte degradación con el paso del tiempo, probablemente más acusada desde que está abandonado.

Cualquier actividad que quiera implantarse en este edificio, requeriría de una remodelación completa de la construcción: reparaciones estructurales, reforma de fachadas (aislamiento de fachadas al menos en zona de oficinas), nuevas instalaciones... Con un coste que estaría muy próximo al coste de una nueva construcción.

Atendiendo a lo indicado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podríamos determinar que se encuentra en Situación Legal de Ruina, en cuanto que el coste de las reparaciones necesarias superaría el límite del deber normal de conservación.

4.2- COSTES DE DEMOLICIÓN DE LOS EDIFICIOS

Al igual que en los capítulos anteriores, utilizamos un precio de demolición de 90,46€/m² para los edificios de Arretxe nº6 y nº8, y un coste/m² más ajustado para la demolición de los edificios de Gambil dada su superficie: 65€/m²

Derribo de edificios Arretxe nº6 y nº8	1.184 m² x 90,46 €/m² = 107.104,64 €
Derribo de edif industriales de Gambil	5.888,99 m² x 65,00 €/m² = 382.784,35 €

En cuanto a los honorarios del Proyecto y Dirección de Obra y las Tasas municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas	15% x 489.889,00 = 73.483,35 €
---	---------------------------------------

4.3- COSTES DE URBANIZACIÓN

En cuanto al coste de la urbanización, consideraremos, al igual que en el ámbito anterior, un valor de 120€/m² para toda la superficie no privada del ámbito:

18.c AI	6.459,93 m²
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	528,96 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	1.593,21 m ²
Número de plazas de aparcamiento en viario público	54 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	4.337,76 m ²
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	3.621,00 m ²

Coste de urbanización:	2.122,17 m² x 120 = 254.660,40 €
-------------------------------	--

En cuanto a los honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra, y las Tasas municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas	15% x 254.660,40 = 38.199,06 €
---	---------------------------------------

4.4- TABLA RESUMEN DE COSTES

COSTE INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS VIVIENDAS	403.260,00€	
COSTE DEMOLICIÓN		
Demolición de edificios Arretxe nº6 y nº8	107.104,64 €	
Demolición edif industriales Gambil	382.784,35 €	
Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas municipales	73.483,35 €	
COSTE URBANIZACIÓN		
Coste de urbanización	254.660,40€	
Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas municipales	38.199,06 €	
COSTE TOTAL	1.259.491,80 €	

4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de indemnización a propietarios, de demoliciones y 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 del ámbito tanto sobre como bajo rasante, a edificabilidad de vivienda protegida de régimen general, que el PGOU de Azpeitia considera referencia característica o uso característico.

Según el Artículo 148 de las NNUUGG del PGOU:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m ² (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

Por lo tanto, la edificabilidad ponderada del ámbito de gestión 18.c AI es de

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN PEOU	COEFICIENTE PONDERACIÓN SEGÚN PGOU	EDIFICABILIDAD PONDERADA
Industrial	6.479,20	0,55	3.563,56 m ²
Garajes y trasteros	3.239,60	0,40	1.295,84 m ²
			4.859,40 m ²

Sobre esta edificabilidad, la edificabilidad homogeneizada patrimonializable es de:
 $4.859,40 \text{ m}^2 \times 85\% = 4.130,49 \text{ m}^2$

Considendo el valor del suelo del uso característico: 271,11€/m², el valor del suelo correspondiente a la edificabilidad patrimonializable es de:

$$4.859,40 \times 271,11 = \mathbf{1.317.431,93 \text{ €}}$$

Por lo tanto, vemos como las cargas se igualan prácticamente con los beneficios, haciendo que este ámbito sea poco atractivo para su desarrollo. Con el objeto de facilitar la gestión de este ámbito, éste podrá gestionarse bien por concertación como por cooperación, llevando la iniciativa de la gestión el ayuntamiento de Azpeitia.

5.- VIABILIDAD ECONÓMICA: ÁMBITO DE GESTIÓN: 18.d AI

Este ámbito es un ámbito de Actuación Integrada. Los propietarios participarán en la distribución de cargas y beneficios. Deberemos tener en cuenta los gastos debidos a la urbanización. Posteriormente, calcularemos la edificabilidad patrimonializable y el valor de suelo bruto para determinar la viabilidad económica del ámbito.

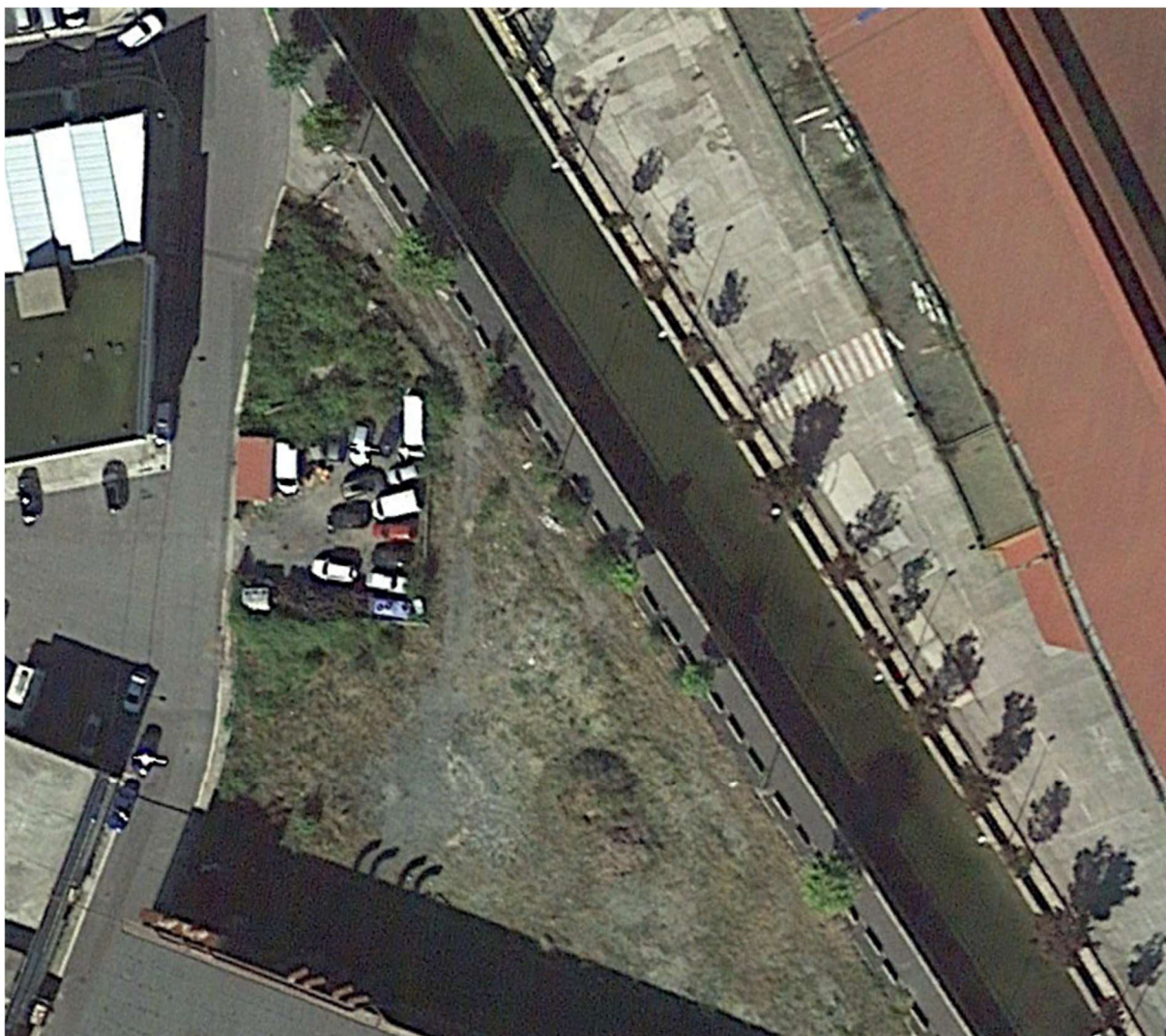


5.1- INDEMNIZACIONES A LOS PROPIETARIOS Y DEMOLICIONES PREVISTAS

El PGOU identifica una caseta como fuera de ordenación, caseta que se ha trasladado a este documento de PEOU.

En las visitas realizadas se ha comprobado que se trata de una construcción ilegal, por ello, no se considera ningún tipo de indemnización al respecto.

Así mismo, se trata de una construcción de muy poca entidad, realizada mediante chapas de acero, con lo que entendemos que el coste de su desmontaje es de muy poca cuantía pudiéndose asumir dentro de los costes de urbanización que se indican a continuación.



5.2- COSTES DE URBANIZACIÓN

En cuanto al coste de la urbanización, consideraremos, al igual que en el ámbito anterior, un valor de 120€/m² para toda la superficie no privada del ámbito:

18.d AI	3.966,16 m²
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	471,00 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	1.513,12 m ²
Número de plazas de aparcamiento en viario público	58 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	1.982,04 m ²
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	1.697,46 m ²

Coste de urbanización: **1.984,12 m² x 120 = 238.094,40 €**

En cuanto a los honorarios del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra, y las Tasas municipales, consideramos un porcentaje de un 15% por estos conceptos:

Proyectos, Direcciones de Obra y Tasas **15% x 238.094,40 = 35.714,16 €**

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

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.

Al igual que en el ámbito 18.cAI, homogeneizaremos primeramente la edificabilidad del ámbito tanto sobre como bajo rasante, a edificabilidad de vivienda protegida de régimen general, que el PGOU de Azpeitia considera referencia característica o uso característico.

Según el Artículo 148 de las NNUUGG del PGOU:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m ² (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

Por lo tanto, la edificabilidad ponderada del ámbito de gestión 18.dAI es de:

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN PEOU	COEFICIENTE PONDERACIÓN SEGÚN PGOU	EDIFICABILIDAD PONDERADA
Industrial	4.120,00	0,55	2.266,00 m ²
Garajes y trasteros	2.060,00	0,40	824,00 m ²
			3.090,00 m ²

Sobre esta edificabilidad, la edificabilidad homogeneizada patrimonializable es de:
 $3.090,00 \text{ m}^2 \times 85\% = 2.626,50 \text{ m}^2$

Considerado el valor del suelo del uso característico: 271,11€/m², el valor del suelo correspondiente a la edificabilidad patrimonializable es de:

$$2.626,50 \times 271,11 = \mathbf{712.070,42 \text{ €}}$$

Teniendo en cuenta que los costes totales de urbanización ascienden a 238.094,40 €

$$712.070 - 238.094 = 473.976 \text{ €}.$$

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la superficie de las parcelas aportadas privadas es de: 2.943 m² el valor del suelo, descontando el valor de los costes sería de:

$473.976 / 2.943 \text{ m}^2 = 161,05 \text{ €/m}^2$, valor que consideramos razonable, lo que justifica que la gestión del ámbito se considere viable desde el punto de vista económico.

6.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tal y como se indica en 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, en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, el impacto de la intervención 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.

Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar, exponer que el ámbito objeto de este PEOU es, en general, un ámbito compuesto por suelo urbano consolidado y cuyo mantenimiento y servicios vienen siendo prestados por el ayuntamiento de Azpeitia. Por lo tanto, nos centraremos en analizar las variaciones que se producen respecto de esta situación inicial.

Hay que tener en cuenta que dos de los ámbitos de gestión propuestos, el 18.a ADP y el 18.b ADP son ámbitos de Dotación Pública que conllevan un incremento de la superficie de urbanización y por lo tanto, un incremento respecto de los gastos públicos de mantenimiento y servicios del polígono, y sin embargo no contienen edificabilidad lucrativa cuyos impuestos y tasas puedan compensar este incremento de gasto. Por ello, estos dos ámbitos de gestión presentarán un déficit respecto de la situación actual.

Por el contrario, los ámbitos de Actuación Integrada 18.cAI y 18.dAI, mantienen aproximadamente la superficie de urbanización que tienen en la actualidad, pero con una mayor edificabilidad lucrativa que permitirá un incremento de las tasas por IBI, IAE...

En el siguiente estudio procederemos a hacer un análisis para determinar si el 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,

pueden ser compensados con los ingresos obtenidos por tasas e impuestos estimados para los mismos 4 ámbitos de gestión.

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.

18.a ADP	3.226,37 m2
SUPERFICIE DE VIARIO	3.226,37 m2
Número de plazas de aparcamiento en viario público	56 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	0,00 m2
EDIFICABILIDAD	0,00 m2

18.b ADP	367,46 m2
SUPERFICIE AMPLIACIÓN DE CAUCE URA	16,07 m2
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	54,65 m2
SUPERFICIE DE VIARIO	296,74 m2
Número de plazas de aparcamiento en viario público	12 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	0,00 m2
EDIFICABILIDAD	0,00 m2

18.c AI	6.459,93 m2
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	528,96 m2
SUPERFICIE DE VIARIO	1.593,21 m2
Número de plazas de aparcamiento en viario público	54 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	4.337,76 m2
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	3.621,00 m2

18.d AI	3.966,16 m2
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	471 m2
SUPERFICIE DE VIARIO	1.513,12 m2
Número de plazas de aparcamiento en viario público	58 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	1.982,04 m2
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	1.697,46 m2

TOTAL	
SUP. ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	1054,61 m2
SUP. DE VIARIO	6.629,44 m2
SUP. DE PARCELAS PRIVADAS CON USO PÚBLICO SOBRE RASANTE	1.001,34 m2

En cuanto al mantenimiento de zonas verdes

Consideramos una ratio de 3,15€/m2
 $1.054,6 \text{ m2} \times 3,15 \text{ €/m2} = 3.321,99 \text{ €/año}$

En cuanto al mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres

Consideramos una ratio de 1,11 €/m2
 $(6.629,44 + 1.001,34) \times 1,11 = 7.630,78 \times 1,11 = 8.470,17 \text{ €/año}$

En cuanto al alumbrado público

Consideramos una farola / 200 m2 con un coste anual de 83 €/farola.
 $(1.054,61 + 6.629,44 + 1.001,34) \times 83 / 200 = 8685,38 \times 83 / 200 = 3.604,44 \text{ €/año}$

En cuanto a la limpieza viaria

Consideramos un coste de 0,12 €/m2
 $(6.629,44 + 1.001,34) \times 0,12 = 7.630,78 \times 0,12 = 915,69 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de 16.312,29 €/año.

Estimación de los ingresos

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo urbanístico de los 4 ámbitos de gestión incluidos dentro del PEOU: "Zona Norte del Ámbito A.U. 18 Landeta" se pueden dividir en dos categorías:

- Ingresos puntuales que se producen una única vez:
 - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): Se trata de una partida relevante que supone cubrir los gastos de mantenimiento estimados, durante un largo periodo de tiempo (20-30 años)

- Ingresos recurrentes de carácter continuado:
 - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
 - Impuesto de actividades económicas (IAE).
 - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, vados, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

Para calcular la sostenibilidad de la intervención, comenzamos calculando los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

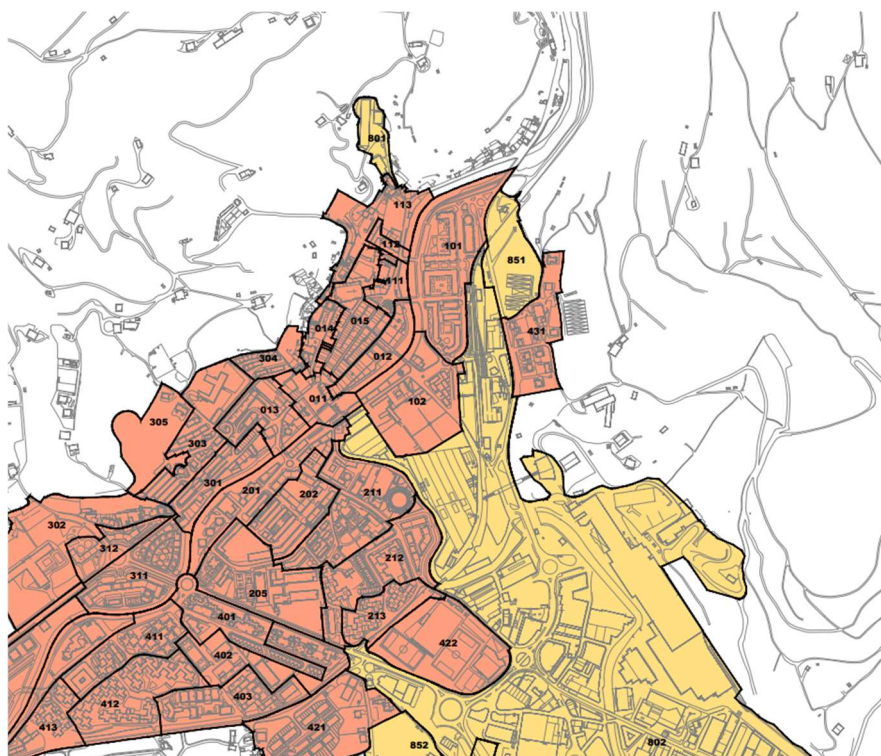
Consideramos la edificabilidad máxima ordenada en las parcelas privadas industriales de los ámbitos 18.c AI y 18.d AI

CALCULO EDIFICABILIDAD 18.c AI	
M2 INDUSTRIAL TOTAL	6479,20
M2 EDIF BAJO RASANTE	3239,60

CALCULO EDIFICABILIDAD 18.d AI	
M2 INDUSTRIAL TOTAL	4.120
M2 EDIF BAJO RASANTE	2.060

Obtenemos el Valor Catastral a partir de los datos de la ponencia de valores aprobada por resolución 12/2016 de 13 de junio de la Dirección General de Catastro y Servicios de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Zona Catastral 802 según el plano del ANEXO II.3



ANEXO VI

VALORES – USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

ZONA	VRI (€/M2)	MP (€)
801	157,60	8.000,00
802	157,60	8.000,00
803	157,60	8.000,00
804	136,89	8.000,00
811	136,89	8.000,00
821	157,60	8.000,00
822	157,60	8.000,00
823	157,60	8.000,00
824	157,60	8.000,00
831	157,60	8.000,00
851	157,60	8.000,00
852	157,60	8.000,00
853	157,60	8.000,00
856	157,60	8.000,00
858	157,60	8.000,00

EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL:

Zona 802 para la que el ANEXO IV establece un valor de 157,60 €/m2. Con ello resulta que el valor catastral estimado sería de:

Valor catastral estimado: $10.599,20 \text{ m}^2 \times 157,60 \text{ €/m}^2 = 1.670.433,92 \text{ €}$ en la hipótesis de la ejecución de la totalidad de las actuaciones edificatorias prevista.

Según el ANEXO VIII de la norma, el Valor Catastral se calcula con la siguiente fórmula:

- Locales ubicados en edificación industrial, comercial o de oficinas situada en zona industrial.
 $V = \{VRI \times CL + (1,38 \times CC + 0,38 \times VRI \times CL) \times (1 - D)\} \times SH$
- Siendo CL= Valor en función de la ubicación del local = 1 (caso general)
- Siendo CC = Coste de la construcción en euros/m2 construido, que toma distintos valores en función del destino y situación del local. Dicho valor viene determinado en el ANEXO VII. CC=360€/m2 (ANEXO VII)
- Siendo D = Depreciación debida a la antigüedad de la edificación, que toma distintos valores en función de la antigüedad de la edificación y el uso predominante de la edificación. D = 0 (edificación nueva)
- Siendo SH = Superficie homogeneizada en m2 construidos, que toma distintos valores en función de la superficie y el destino del local.

Por lo tanto:

$$V = \{157,6 \times 1 + (1,38 \times 360 + 0,38 \times 157,60 \times 1) \times (1 - 0)\} \times 10.599,20 = \{157,6 + 556,69\} \times 10.599,20 = \\ V = 714,29 \times 10.599,20 = \mathbf{7.570.902,57 \text{ €}}$$

EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE - GARAJE:

La determinación del valor de las plazas de aparcamiento o garaje cerrado se realizará de conformidad con la siguiente fórmula: $V = MP \times CS \times CG$

- Siendo MP = Módulo por plaza de aparcamiento o garaje cerrado en euros, que toma distintos valores en función de la situación de la plaza de aparcamiento o garaje cerrado. Dicho valor viene determinado en el ANEXO IV y V, fijándose según la zona en la que esté situado el inmueble y el código de zona asignado en el ANEXO III.
En nuestro caso MP= 8000 € (ANEXO VIII)
- Siendo CS = Coeficiente corrector del valor del módulo por plaza de aparcamiento o de garaje cerrado, que toma distintos valores en función de la superficie.
En nuestro caso $CS = 1 + (SU - 16) / 25 = 1 + (12,5 - 16) / 25 = 0,86$
- Siendo CG = Coeficiente corrector del valor del módulo por plaza de aparcamiento o de garaje cerrado, que toma distintos valores en función de ser plaza de aparcamiento o garaje cerrado.
En nuestro caso: CG = 1,00, plaza de aparcamiento.

Por lo tanto:

$$V = 8000 \times 0,86 \times 1 = 6.880 \text{ euros.}$$

Si tenemos en cuenta que la superficie total de aparcamiento es de 5.299,6 m² y que aproximadamente tendremos una plaza de aparcamiento por cada 25 – 30 m² construidos:

$$5.299,6 / 27,5 = 193 \text{ plazas de aparcamiento.}$$

$$192 \text{ plazas} \times 6.880 \text{ euros} = \mathbf{1.327.840 \text{ €}}$$

CÁLCULO DEL IMPUESTO:

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota Líquida} = \text{Cuota íntegra} - \text{bonificaciones}$$

Según las Ordenanzas Fiscales 2022 del Ayuntamiento de Azpeitia, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana en este caso es de 0,3158%.

Obviando las posibles bonificaciones, ya que ellas dependerán de los ingresos y de la composición familiar:

$$\text{Ingresos por IBI} = (7.570.902,57 \text{ €} + 1.327.840 \text{ €}) \times 0,3158\% = \mathbf{28.102,23 \text{ €/año}}$$

Como vemos, el IBI ya supone un ingreso anual superior a los gastos estimados, confirmándose la sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

En Azpeitia, abril de 2023

