

**DOCUMENTO  
"4. ESTUDIO ECONÓMICO".**

- \* Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
- \* Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".

| <b><u>INDICE:</u></b>  | <b>Pág.</b> |
|--|-------------|
| I.- Objeto del documento .....   | 1           |
| II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica<br>contenida en este documento .....                                     | 1           |
| III.- Los coeficientes de ponderación de usos.....   | 2           |
| IV.- Las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en el<br>ámbito de actuación integrada .....                            | 6           |
| V.- Viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada.<br>Justificación .....  | 7           |
| VI.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y<br>privados en la ejecución de la ordenación urbanística planteada ..... | 9           |

## DOCUMENTO 4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Este documento forma parte de la MPP del PEOU de Alzate y su objeto es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

Este documento responde a las exigencias de los Artículos 62, 68 y 69 de la LVSU, que definen como determinación obligada a esta clase de planes un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Este estudio se realiza en relación con el nivel de precisión que cabe considerar en esta fase de ordenación.

En cualquier caso, y complementariamente a cuanto se expone a continuación, se ha de tener en cuenta que, en lo referentes al conjunto de cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo del presente documento (MPAU de Alzate, MPREP de Alzate, MPURB de Alzate, etc...) deberá estarse a lo que se determine en ellos.

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

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
    - . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- \* Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los proyectados en el ámbito de actuación integrada delimitado en la presente MPP del PEOU de Alzate.
- \* Las cargas derivadas de la ordenación urbanística objeto de valoración se corresponden con la totalidad de las resultantes en dicho ámbito de actuación integrada: obras de urbanización, derribos, honorarios de proyectos, otro tipo de cargas...

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

En desarrollo de Programa y Proyectos se analizarán las características así como el abono de las cargas resultantes de la ejecución del puente rodado-peatonal y del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en el término municipal de Erreteria.

Además, en la ejecución de la urbanización se prevén terrenos a urbanizar exteriores al Ámbito en el entorno de la primera rotonda en el término municipal de Lezo, indicado en el plano II.5.4 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables.

Se considera a ese respecto con las salvedades anotadas, que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en dicho ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad / obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él.

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

### III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

#### 1.- Introducción.

A los efectos de establecer unos coeficientes de ponderación de usos aptos para el estudio de la viabilidad económico-financiera de la presente MPP del PEOU de Alzate se han tenido en consideración las siguientes circunstancias:

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

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

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

- \* Viviendas de Protección Oficial:

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

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

1.629,31 €/m<sup>2</sup>(u)

Dado que este dato no es constante sino que hay que aplicarlo a tramos de viviendas según su superficie útil, y como desconocemos su distribución exacta realizamos una extrapolación de la vivienda media. Para los 5.220 m<sup>2</sup>(t) se prevén 56 VPO, lo que significa 93,21 m<sup>2</sup>(t)/viv, y que a su vez con un coeficiente de transformación de 1,30 resultan 71,70 €/m<sup>2</sup>(u)/viv.

Conforme a la citada Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de los precios máximos de viviendas de Protección Oficial, para los primeros 45 m<sup>2</sup>(u) el precio se multiplica por 1,15; esto es, 84.316,79 €.

Desde los 45 hasta los 60 m<sup>2</sup>(u), el precio se multiplica por 1,10, esto es, 26.883,62 €.

El resto, 11,70 m<sup>2</sup>(u) se multiplica por 1; esto es, 19.062,93 €.,

En definitiva, el precio medio de una vivienda de protección oficial tipo en este Ámbito es de 130.263,34 €, que para los 71,70 m<sup>2</sup>(u), viene a suponer **1.816,78 €/m<sup>2</sup>(u)**, en plena propiedad.

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser, **363,36 €/m<sup>2</sup>(u)**, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, **279,51 €/m<sup>2</sup>(t)**.

\* Viviendas de Promoción Libre:

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

$$\text{VRS: } (V_v : K) - V_c$$

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.
- V<sub>v</sub>: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.  
La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.
- V<sub>c</sub>: Valor del costo de construcción de las edificabilidades residenciales consideradas.

Al efecto, el precio estimado de la vivienda de promoción libre (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) es de un valor en venta de mercado de 2.900 €/m<sup>2</sup>t, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, 2.230,77 €/m<sup>2</sup>t.

De aquí que para un costo de construcción de 900 €/m<sup>2</sup>t, incluidos todos los gastos directos e indirectos, supone un valor residual del suelo de 693,41 €/m<sup>2</sup>t.

\* Anejos de Protección Oficial:

Superficie construida total: 5.578 m<sup>2</sup>(t)

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

Superficie útil total: 5.578 m<sup>2</sup> / 1,05 = 5.312,38 m<sup>2</sup>(u)

Igualmente, en base al Artículo 9 de la Orden del 3 de octubre de 2010 para Anejos de Protección Oficial, el precio máximo por m<sup>2</sup>(u) resultará de multiplicar por 0,4 el precio base. Esto es, 1.629,31/ m<sup>2</sup>(u) x 0,4 resulta

**651,72 €/ m<sup>2</sup>(u).**

Por lo tanto, el valor máximo de los anejos en base a la superficie útil total de anejos será:

5.312,38 m<sup>2</sup>(u) x 651,72 €/ m<sup>2</sup>(u) = 3.462.184 €.

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

$VRS_{u(APO)} = 20\% (3.462.184 \text{ €} / 5.578 \text{ m}^2(t)) = \mathbf{124,14 \text{ €} / m^2(t)}$

\* Anejos de Venta Libre:

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

Considerando 30 m<sup>2</sup>(u) como la superficie útil máxima, incluyendo elementos comunes en este cálculo (conforme al punto 2.3 de las Ordenanzas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, de la Orden del 12 de diciembre de 2009), la superficie construida estimada por plaza, incluidos los elementos comunes asciende a:

30 m<sup>2</sup>(u) x 1,05 = 31,50 m<sup>2</sup>(t)

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

18.000 € / 31,5 m<sup>2</sup>(t) = 571,43 €/m<sup>2</sup>(t),

y el costo medio de construcción estimado es de 300 €/m<sup>2</sup>(t),

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

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

\* Comercial:

Tratándose de uso comercial se propone la determinación del coeficiente K en 1,45. En Altzate el precio medio de venta estimado para el comercial en planta baja es de 1.000 €/m<sup>2</sup>t y su coste de construcción estimado de 300 €/m<sup>2</sup>t. Por lo que el valor de suelo urbanizado que resulta es de 389,66 €/m<sup>2</sup>t.

\* Terciario-Hostelero:

Este dato es de muy difícil valoración, pues en el entorno no hay referencias similares. Se cifra un valor de venta de 1.500 €/m<sup>2</sup>t, con un coste estimado de construcción de 800 €/m<sup>2</sup>t, lo que da un valor de repercusión de 234,48 €/m<sup>2</sup>t.

\* Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero:

A su vez, éstos tienen una valoración la mitad del sobre rasante, esto es, 750 €/m<sup>2</sup>t, con un coste de construcción estimado en 350 €/m<sup>2</sup>t, lo que da un valor de repercusión de 167,24 €/m<sup>2</sup>t.

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Dado que el uso característico propuesto es el de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.), a éste se le asigna su valor residual de suelo, **279,91 €/m<sup>2</sup>(t)**, con un coeficiente de ponderación de 1,00.

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

| USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO         | VALOR RESIDUAL DEL SUELO | COEFICIENTES DE PONDERACIÓN |
|--|--------------------------|-----------------------------|
|  | €/m <sup>2</sup> (t)     |                             |
| Vivienda de Protección Oficial (VPO)     | 279,51                   | 1,000                       |
| Vivienda de Promoción libre              | 693,41                   | 2,481                       |
| Comercial                                | 389,66                   | 1,394                       |
| Terciario-Hostelero                      | 234,48                   | 0,839                       |
| Garajes y Anejos de Protección Oficial   | 124,14                   | 0,498                       |
| Garajes y Anejos de Promoción Libre      | 176,19                   | 0,630                       |
| Garajes y Anejos del Terciario-Hostelero | 167,24                   | 0,598                       |

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

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

##### 1.- Valoración de las Obras de Urbanización de Alzate

##### RESUMEN VALORACIÓN ALTZATE (ERRENTERIA)

| URBANIZACIÓN                    | TOTAL              |
|---------------------------------|--------------------|
| DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y MUROS | 101.000 €          |
| DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS | 54.920 €           |
| MOVIMIENTO DE TIERRAS           | 506.963 €          |
| ESTRUCTURAS                     | 1.630.000 €        |
| PAVIMENTOS                      | 1.009.070 €        |
| SANEAMIENTO DE PLUVIALES        | 276.000 €          |
| SANEAMIENTO DE FECALES          | 157.500 €          |
| DISTRIBUCIÓN DE AGUA            | 150.000 €          |
| TELECOMUNICACIONES - EUSKALTEL  | 49.400 €           |
| TELECOMUNICACIONES - TELEFONICA | 49.400 €           |
| ENERGÍA ELÉCTRICA               | 435.750 €          |
| DISTRIBUCIÓN DE GAS             | 22.800 €           |
| ALUMBRADO                       | 212.750 €          |
| SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO     | 25.000 €           |
| MOBILIARIO URBANO               | 120.000 €          |
| JARDINERIA                      | 196.500 €          |
| REMATES Y VARIOS (15%)          | 749.558 €          |
| GESTIÓN DE RESIDUOS             | 175.363 €          |
| CONTROL DE CALIDAD              | 49.971 €           |
| SEGURIDAD Y SALUD               | 99.941 €           |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>6.071.885 €</b> |

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** 6.071.885 €  
**19% DE G.G. Y B.I** 1.153.658 €

**PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA** 7.225.543 €

##### 2.- Otras cargas de urbanización

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

En el municipio de Lezo se previó en la PREP de 2008, una parcela, la PUR 3/5, que se valoró en 523.815 €, y que se adjudicó al Ayuntamiento de Lezo.

La diferencia entre el 10% citado y el valor de la parcela que correspondía al Ayuntamiento de Lezo ascendía a 799.269 €. La propiedad mayoritaria en su día,

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
 ENDARA  
 PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

Residencial IBAI-GAIN, S.A., hizo frente a sus obligaciones y en atención a su porcentaje de propiedad abonó 641.954 €.

De todo ello se deduce, que habiendo destinado una parcela similar con la misma edificabilidad de Vivienda Protegida en la parcela R 2/9 en término municipal de Lezo para este Ayuntamiento, ahora sólo faltaría por abonar su diferencia, 157.315 €, en concepto de participación de la Comunidad (Ayuntamiento de Lezo) en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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

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

La diferencia entre lo que le corresponde al Ayuntamiento de Erreteria y la parcela PUR 3/6 adjudicada se valoró en un 23,4552% de la parcela PUR 3/4 del PEOU de 2007.

La MPAU de Alzate, y en concreto, la MPREP de Alzate, a redactar, concretarán este porcentaje de participación del Ayuntamiento de Erreteria en alguna de las nuevas parcelas resultantes en su término municipal.

- \* En base a las consideraciones anteriores, y dado que la tipología de vivienda de promoción libre de Erreteria y Lezo tiene asignado el mismo valor de repercusión, a la hora de calcular la viabilidad económico-financiera de la presente MPP del PEOU de Alzate se ha deducido de la edificabilidad total la superficie equivalente al 23,4552% de la PUR 3/4 vigente asignado al Ayuntamiento de Erreteria que no participa en las cargas de urbanización.

Esto es, de 5.250 m<sup>2</sup>t sobre rasante que tiene la parcela, 1.231 m<sup>2</sup>t (23,4552% de 5.250 m<sup>2</sup>t) hay que deducir en la vigente ordenación. Igualmente, de los 3.140 m<sup>2</sup>t bajo rasante, hay que deducir 736 m<sup>2</sup>t (23,4552% de 3.140 m<sup>2</sup>t) en la vigente ordenación por la misma razón.

- \* En definitiva, que las cargas de urbanización aún pendientes de imputar a la propiedad privada (100% de la Junta de Concertación asciende a los 7.225.543 € del presupuesto de contrata de los valores de urbanización de Alzate a los que hay que añadir los 799.269 € que le corresponden al Ayuntamiento de Lezo, esto es, 8.024.812 €.

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

### **1.- Introducción.**

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

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

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

- \* Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en Alzate con las salvedades ya expuestas:
  - No se incluye la parcela R 2/9 (Ayuntamiento de Lezo), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
  - No se incluye la parcela PUR 3/7 (Ayuntamiento de Erreteria), en concepto de cesión libre de cargas de urbanización.
  - Hay que deducir 1.231 m<sup>2</sup>t sobre rasante de vivienda de promoción libre y 736 m<sup>2</sup>t bajo rasante de garajes y anejos de promoción libre (Ayuntamiento de Erreteria), en concepto del resto de cesión.

## 2.- La edificabilidad urbanística.

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

|   |  |
|---|--|
| * Residencial de Protección Oficial: .....      | 5.220 m <sup>2</sup> (t) <sup>(1)</sup>  |
| * Residencial de Venta Libre: .....             | 22.655 m <sup>2</sup> (t) <sup>(2)</sup> |
| * Comercial .....                               | 600 m <sup>2</sup> (t) <sup>(3)</sup>    |
| * Terciario-Hostelero .....                     | 2.000 m <sup>2</sup> t                   |
| * Garajes y Anejos de Protección Oficial: ..... | 6.597 m <sup>2</sup> (t) <sup>(4)</sup>  |
| * Garajes y Anejos de Venta Libre .....         | 13.854 m <sup>2</sup> (t) <sup>(5)</sup> |
| * Garajes y Anejos de Terciario-Hostelero ..... | 2.630 m <sup>2</sup> t                   |

## 3.- La edificabilidad ponderada resultante.

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

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

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

(2) Por el mismo concepto se han de deducir 1.231 m<sup>2</sup>t sobre rasante antes indicadas: 22.055 m<sup>2</sup>t - 1.231 m<sup>2</sup>t = 20.824 m<sup>2</sup>t.

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

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

(5) En este caso se deducen los 736 m<sup>2</sup>t bajo rasante antes indicados: 13.676 m<sup>2</sup>t - 736 m<sup>2</sup>t = 12.940 m<sup>2</sup>t.

| USO                                    | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)- | COEFICIENTE PONDERACIÓN | EDIFICABILIDAD PONDERADA-m <sup>2</sup> (tp)- |
|--|---|-------------------------|---|
| Residencial VPO                        | 0   | 1,000                   | 0,00  |
| Residencial Venta Libre                | 22.055 – 1.231 =<br>20.824                      | 2,481                   | 51.664,34                                     |
| Comercial                              | 600 – 120 = 480                                 | 1,394                   | 669,12  |
| Terciario-Hostelero                    | 2.000   | 0,839                   | 996,00  |
| Garajes y Anejos de Protección Oficial | 0   | 0,498                   | 0,00  |
| Garajes y Anejos Promoción Libre       | 13.854 – 736 =<br>13.118                        | 0,630                   | 8.264,34                                      |
| Garajes y Anejos Terciario-Hostelero   | 2.630   | 0.598                   | 1.572,74                                      |
| <b>TOTAL</b>                           | ---   | ---                     | <b>63.166,54</b>                              |

#### 4.- Valoración económica.

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

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1,00 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de 279,51 €/m<sup>2</sup>(tp).

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

$$63.166,54 \text{ m}^2(\text{tp}) \times 279,51 \text{ €/m}^2(\text{tp}) = 17.655.680 \text{ €}.$$

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

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$17.655.680 \text{ €} - 8.024.812 \text{ €} = 9.630.868 \text{ €}.$$

##### Justificación de la viabilidad económica.

El citado valor de repercusión de 9.630.868 € conlleva, a su vez, unos valores o repercusiones medios de:

- \* Tomando como referente la totalidad de la superficie zonal de Altzate:

$$9.630.868 \text{ €} : 40.523 \text{ m}^2 = 237,66 \text{ €/m}^2.$$

- \* A su vez, tomando como referente la edificabilidad ponderada resultante en Altzate:

$$9.630.868 \text{ €} : 63.166,54 \text{ m}^2\text{tp} = 152,47 \text{ €/m}^2\text{tp}.$$

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

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

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

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

### 2.- Responsabilidades y obligaciones de los Ayuntamientos

Esas responsabilidades son, básicamente, las siguientes:

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

Erreteria/Lezo, octubre 2022

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



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

A blue ink signature of Antón Pérez-Sasia, consisting of several overlapping loops and a horizontal line.

A blue ink signature of Igor Martin, featuring a stylized 'I' and 'M' with a horizontal line.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
PÉREZ-SASIA

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE

| <b><u>INDICE:</u></b>  | <b>PÁG.</b> |
|--|-------------|
| <b>I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO .....</b>                      | <b>12</b>   |
| <b>II.- MUNICIPIO DE ERRETERIA</b>                             |             |
| II. A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR .....              | 13          |
| II. B. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS .....  | 14          |
| II. C. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES .....  | 16          |
| II. D. CONCLUSIONES .....                                      | 17          |
| <b>III.- MUNICIPIO DE LEZO</b>                                 |             |
| III. A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR .....             | 18          |
| III. B. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS ..... | 19          |
| III. C. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES ..... | 21          |
| III. D. CONCLUSIONES .....                                     | 22          |

## DOCUMENTO 4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

### 1. Introducción

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo 22.4º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), *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.*

Eso requiere, por un lado, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación; y, por otro lado, la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial prevista.

Así, la presente memoria tiene por objeto analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

- Los costes mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
- Los ingresos municipales estimados.

### 2. Ingresos municipales a considerar

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar las siguientes dos modalidades:

- Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por tramitación de documentos urbanísticos; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; etc.

- Por otro lado, los ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros, el Impuesto de Bienes inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; etc.

De todos los ingresos señalados, en este momento únicamente serán objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

### 3. Gastos/costes municipales a considerar

En cuanto a los gastos/costes que el desarrollo de la MPP del PEOU de Alzate conllevará para los respectivos Ayuntamientos, se considerarán aquellos que están asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales directamente vinculados a la satisfacción de los nuevos desarrollos planteados.

Dada la idiosincrasia de la presente MPP del PEOU de Alzate, que comprende territorialmente dos términos municipales, el presente documento detallará de forma separada las previsiones y magnitudes económicas a considerar en su elaboración y conclusiones.

## II.- MUNICIPIO DE ERRETERIA

### II. A PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en la parte de Alzate que afecta al término municipal de Erreteria.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| * | Número total de nuevas viviendas.....                    | 189 viv.                            |
| * | Edificabilidad comercial .....                           | 420 m <sup>2</sup> t <sup>(1)</sup> |
| * | Edificabilidad terciario-hostelera.....                  | 2.000 m <sup>2</sup> t              |
| * | Población estimada en las viviendas proyectadas .....    | 435 hab <sup>(2)</sup>              |
| * | Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:              |                                     |
|   | - Espacios Libres: .....                                 | 10.264 m <sup>2</sup>               |
|   | . A Jardinados 50% 10.264 = .....                        | 5.132 m <sup>2</sup>                |
|   | . Pavimentados 50% 10.264 = .....                        | 5.132 m <sup>2</sup>                |
|   | . Pavimentados en servidumbre .....                      | 6.038 m <sup>2</sup>                |
|   | - Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos) ..... | 7.445 m <sup>2</sup>                |

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* El Ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos estará totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad.
- \* La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- \* Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas derivadas de la ordenación urbanística

<sup>(1)</sup> A la hora de realizar este estudio se ha considerado testimonial (por su escasa magnitud en el conjunto de Alzate) la afección de los ingresos y los gastos derivados de la actividad comercial y terciario-hostelera.

<sup>(2)</sup> Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,3 habitantes/viv.

resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos.

La ejecución y el abono de esas cargas no tendrá, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- \* Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Alzate en un plazo de cuatro (4) años contados a partir de la aprobación de la MPREP de Alzate a redactar.

## II. B ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

### 1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

## 2.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimado en 18,5 millones de euros), se estiman en un total de 900.000 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 0,5% del PEM, se estiman en 92.500 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por tramitación de documentos urbanísticos (MPP del PEOU de Altzate, MPAU de Altzate, MPREP de Altzate y MPURB de Altzate) se estiman en un total de 7.440 €.

En cualquier caso, y como queda señalado en el epígrafe 2 del apartado I, el montante total de estos ingresos (próximo a 1 millón de euros) no serán objeto de consideración en el presente estudio.

## 3.- Ingresos corrientes o habituales

Para la cuantificación de los ingresos que seguidamente se detallan se toma como referencia el conjunto de las Ordenanzas Fiscales vigentes para el ejercicio 2019 en el municipio de Errenteria.

### A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia los valores catastrales de las viviendas y garajes situados en el entorno (Nafarroa Hiribidea en el caso de viviendas y Hondarribia kalea en el caso de garajes) de similares características (superficie útil). El ingreso medio asciende a:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| * Vivienda (valor catastral 125.000 €) ..... | 295,60 €/viv./año     |
| * Garaje (valor catastral 18.000 €) .....    | 42,60 €/garaje/año    |
| * Total .....                                | 338,20 €/conjunto/año |

### B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan sobre un importe anual medio del impuesto de 60 €/vehículo (a razón de 1 vehículo por vivienda).

Eso implica unos ingresos medios de 60 €/viv/año.

### C. Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios por vivienda de 150 €/año.

Eso implica unos ingresos medios de 150 €/viv/año.

### D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 548,20 €/viv/año.

## II. C ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en la presente MPP del PEOU de Altzate, cabe estimar el conjunto de gastos/costes vinculados a su desarrollo, en los términos siguientes:

- A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (viarios, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

- B. Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 5.132 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 7.698 €/año (1,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

7.698 €/año : 189 viv. = 40,73 €/viv./año.

- C. Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 11.170 m<sup>2</sup> (áreas peatonales).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 18.989 €/año (1,70€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.989 €/año : 189 viv. = 100,47 €/viv./año

- D. Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 7.445 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 18.612,50 €/año (2,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

18.612,50 €/año : 189 viv. = 98,48 €/viv./año.

- E. Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 189 árboles.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 18,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 3.402€/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

3.402€/año : 189 viv. = 18,00€/viv./año.

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

F.1 Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado público, se estima un coste de mantenimiento de 10.000€/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

10.000€/año : 189 viv. = 52,91€/viv./año.

F.2 Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 9.500€/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

9.500€/año : 189 viv. = 50,26€/viv./año.

F.3 Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 12.000€/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

12.000€/año : 189 viv. = 63,50€/viv./año.

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **424,35 €/viv./año**.

## II. D CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de **ingresos corrientes** vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:

**548,20 €/viv./año**

- \* Estimación de los **gastos recurrentes** asociados al desarrollo urbanístico proyectado:

**424,35 €/viv./año**

- \* El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Alzate en el término municipal de Errenteria conlleva, con carácter estimativo, el superávit de **123,85 €/viv./año.**; sin impacto negativo, por tanto, para la hacienda municipal.

- \* A la estimación del superávit ha de sumarse, como efecto positivo para la hacienda municipal, los ingresos no recurrentes estimados en 1 millón de euros y los recurrentes del comercial y terciario-hostelero antes indicados.

La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico de Alzate tendrá impactos positivos en la Hacienda Municipal de Erreterria.

### III.- MUNICIPIO DE LEZO

#### III. A PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CONSIDERAR

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en la parte de Alzate que afecta al término municipal de Lezo.

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

- \* Número total de nuevas viviendas..... 89 viv.
- \* Edificabilidad comercial ..... 180 m<sup>2</sup>t <sup>(1)</sup>
- \* Población estimada en las viviendas proyectadas .....205 hab <sup>(2)</sup>
- \* Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:
  - Espacios Libres: ..... 3.523 m<sup>2</sup>
    - . A Jardinados 50% 3.523 = ..... 1.762 m<sup>2</sup>
    - . Pavimentados (espacios peatonales) 50% 3.523 = ..... 1.762 m<sup>2</sup>
    - . Pavimentados en servidumbre ..... 2.239 m<sup>2</sup>
  - Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos) ..... 3.300 m<sup>2</sup>

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* El Ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos estará totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad.
- \* La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.
- \* Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos.  
La ejecución y el abono de esas cargas no tendrá, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

<sup>(1)</sup> A la hora de realizar este estudio se ha considerado testimonial (por su escasa magnitud en el conjunto de Alzate) la afección de los ingresos y los gastos derivados de la actividad comercial.

<sup>(2)</sup> Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,3 habitantes/viv.

- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- \* Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Alzate en un plazo de cuatro (4) años contados a partir de la aprobación de la MPREP de Alzate a redactar.

### III. B ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

#### 1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

#### 2.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimado en 7,7 millones de euros), se estiman en un total de 385.000 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 0,5% del PEM, se estiman en 38.500 €.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por tramitación de documentos urbanísticos (MPP del PEOU de Altzate, MPAU de Altzate, MPREP de Altzate y MPURB de Altzate) se estiman en un total de 9.500 €.

En cualquier caso, y como queda señalado en el epígrafe 2 del apartado I, el montante total de estos ingresos (próximo a 435.000 €) no serán objeto de consideración en el presente estudio.

### 3.- Ingresos corrientes o habituales

Para la cuantificación de los ingresos que seguidamente se detallan se toma como referencia el conjunto de las Ordenanzas Fiscales vigentes para el ejercicio 2019 en el municipio de Lezo.

#### A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia los valores catastrales de las viviendas y garajes situados en el entorno (Guillermo de Lazón kalea e Hipólito Gezala kalea) de similares características (superficie útil). El ingreso medio asciende a:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| * Vivienda (valor catastral 95.000 €) ..... | 200 €/viv./año        |
| * Garaje (valor catastral 17.150 €) .....   | 36,00 €/garaje/año    |
| * Total .....                               | 236,00 €/conjunto/año |

#### B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan sobre un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo (a razón de 1 vehículo por vivienda).

Eso implica unos ingresos medios de 90 €/viv/año.

#### C. Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios por vivienda de 150 €/año.

Eso implica unos ingresos medios de 150 €/viv/año.

#### D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 476 €/viv/año.

### III. C ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en la presente MPP del PEOU de Alzate, cabe estimar el conjunto de gastos/costes vinculados a su desarrollo, en los términos siguientes:

- A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (viarios, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento <sup>(1)</sup>.

- B. Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 1.762 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 2.643 €/año (1,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

2.643 €/año : 89 viv. = 29,70 €/viv./año.

- C. Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 5.062 m<sup>2</sup> (áreas peatonales).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 8.605,40 €/año (1,70€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

8.605,40 €/año : 89 viv. = 96,69 €/viv./año

- D. Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 3.300 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 8.250 €/año (2,50€/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

8.250 €/año : 89 viv. = 92,70 €/viv./año.

- E. Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 89 árboles.

<sup>(1)</sup> A estos costos habrá que añadir, en caso de que así lo decida el Ayuntamiento de Lezo, los costos de mantenimiento del ascensor y escalera públicos proyectados en la presente MPP del PEOU de Alzate dentro del término municipal de Lezo.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 18,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 1.602 €/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

1.602 €/año : 89 viv. = 18,00€/viv./año.

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

F.1 Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado público, se estima un coste de mantenimiento de 5.000€/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

5.000€/año : 89 viv. = 56,18 €/viv./año.

F.2 Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 4.300 €/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

4.300 €/año : 89 viv. = 48,31 €/viv./año.

F.3 Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 4.000 €/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

4.000 €/año : 89 viv. = 44,94 €/viv./año.

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **386,52 €/viv./año**.

### III. D CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de **ingresos corrientes** vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:

**476,00 €/viv./año**

- \* Estimación de los **gastos recurrentes** asociados al desarrollo urbanístico proyectado:

**386,52 €/viv./año**

- \* El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de Alzate en el término municipal de Lezo conlleva, con carácter estimativo, el superávit de **89,48 €/viv./año.**; sin impacto negativo, por tanto, para la hacienda municipal.
- \* A la estimación del superávit ha de sumarse, como efecto positivo para la hacienda municipal, los ingresos no recurrentes estimados en 435.000 € y los recurrentes del comercial antes indicados.

La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico de Alzate tendrá impactos positivos en la Hacienda Municipal de Lezo.

Errenteria/Lezo, octubre 2022

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



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: PÉREZ-SASIA FALCES, S.L.

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin