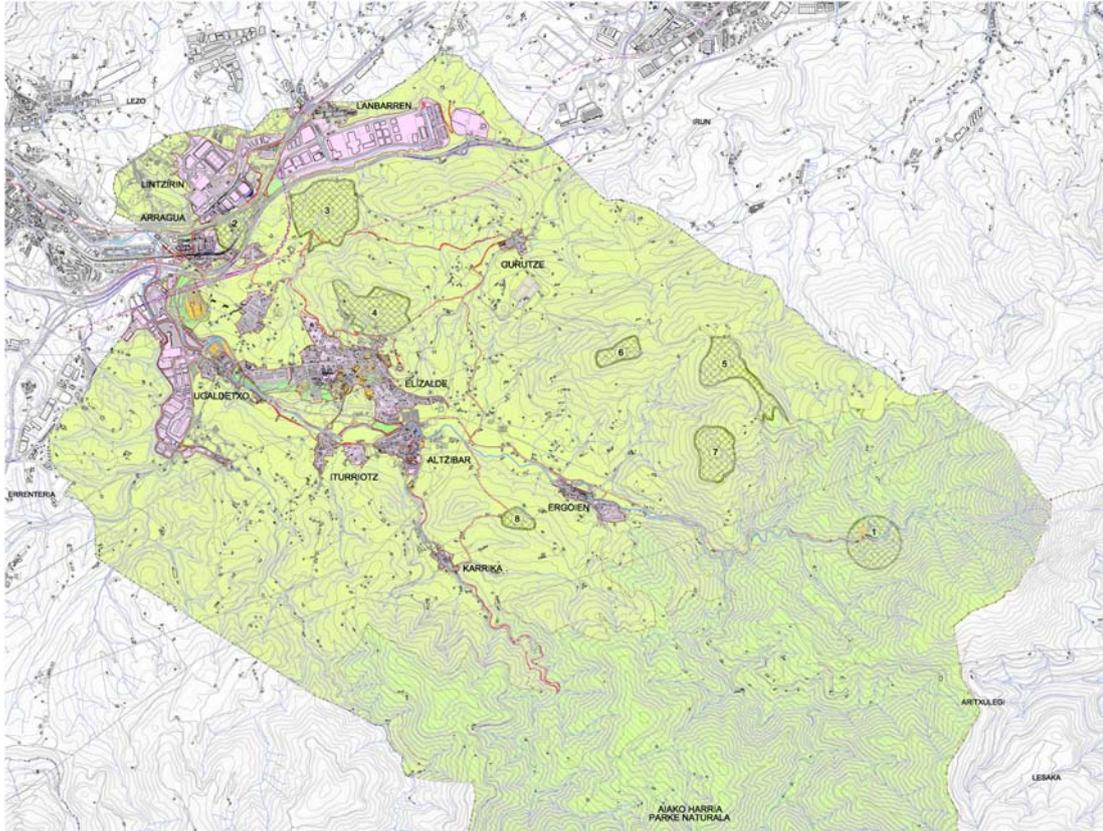




OIARTZUNGO
UDALA



OIARTZUNGO
HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
OIARTZUN



MARZO 2015ko MARTXOA

DOCUMENTO 5 DOKUMENTUA

HIRIGINTZAKO JARDUKETAREN EKONOMIA ETA
FINANTZAKO BIDERAGARRITASUN-AZTERLANA
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE
LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA
ECONÓMICO-FINANCIERA

INDICE GENERAL DEL CONTENIDO DOCUMENTAL Y PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN.

- DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
- DOCUMENTO Nº 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
- DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- DOCUMENTO Nº 4 NORMATIVA URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**
- DOCUMENTO Nº 6 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTO Nº 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 8 RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO 5.-ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

ÍNDICE

- 5.1.- INTRODUCCIÓN.
- 5.2.- CRITERIOS GENERALES DE REALIZACIÓN DE ANALISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.
- 5.3.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.
- 5.4.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN.
- 5.5.- ANÁLISIS DONDE PROCEDE DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DELIMITADOS EN ESTE PLAN GENERAL.
- 5.6.- PROGRAMACIÓN DEL PLAN GENERAL.

5.1.- INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio Económico-Financiero se presenta como un instrumento complementario para justificar la existencia del suficiente grado de coordinación, proporcionalidad y capacidad entre la entidad de las diversas actuaciones infraestructurales y dotacionales previstas en la Revisión de las Normas y el nivel de inversiones privadas necesarias para su desarrollo.

El contenido del Estudio se ajusta al contenido del art. "31.e" del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, en el que se dispone que se deberán evaluar económicamente las actuaciones urbanísticas.

Para ello, resulta necesario que el conjunto de esos desarrollos, considerados tanto desde el alcance de su contenido y de sus condicionantes materiales, como de los criterios de ejecución de los mismos, resulten realizables, y cuenten con la financiación necesaria que garantice su efectiva materialización.

Las propuestas de ordenación contenidas en el presente Plan General conllevan la ejecución de una serie de obras de urbanización y edificación, estrechamente relacionadas entre sí. En consecuencia, el análisis de la viabilidad económica de los indicados desarrollos requiere la evaluación económica de las edificabilidades urbanísticas previstas en ellos, así como la identificación de los costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones que requiere su ejecución.

En todo caso, se ha de recordar que el análisis de dicha viabilidad se acomete en el contexto de las premisas generales expuestas en los diferentes documentos del Plan que, de conformidad con ellas, su propia realización ha de ser considerada como un proceso continuado, objeto de una progresiva precisión a través de los sucesivos proyectos urbanísticos (planeamiento pormenorizado, programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización y reparcelación...) a promover en desarrollo de este Plan, a los efectos de la correcta materialización de sus propuestas.

5.2. CRITERIOS GENERALES DE REALIZACIÓN DEL ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

5.2.1. LAS SITUACIONES DE SUELO RURAL Y URBANIZADO Y SU INCIDENCIA.

Conforme a lo indicado, el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 y sus propuestas, han conllevado un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos.

A ese respecto, en todas las actuaciones analizadas, los terrenos se encuentran en la situación de suelo rural (suelo urbano no consolidado) ya que, como se verá más adelante, la urbanización es precaria, los costes de urbanización alcanzan una dimensión considerable y/o

en la mayoría de los casos las actuaciones previstas requieren la total renovación del ámbito considerado.

El análisis propuesto se acomete a partir de la consideración de la edificabilidad física proyectada como referente económico principal de la valoración de los terrenos.

En segundo lugar, se analiza el montante de gastos o importe de pagos a efectuar para la materialización de la edificabilidad física proyectada.

La diferencia da un valor del suelo urbanizado una vez que se ha materializado y adjudicada la totalidad de la edificabilidad proyectada.

5.2.2. LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS CONSOLIDADOS.

Con carácter general, se ha de tener en cuenta que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del planeamiento anterior incluidos los expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, conlleva la convalidación de, entre otros extremos y en lo que ahora interesa, los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

5.2.3. LOS ÁMBITOS TERRITORIALES OBJETO DE ANÁLISIS.

El análisis económico que se realiza incide en ámbitos territoriales que, en el marco de este Plan General y de conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), reúnen, en principio, las condiciones necesarias para su ejecución mediante unidades que puedan desarrollarse autónomamente, sean actuaciones integradas o de dotación.

El análisis se asocia a ámbitos territoriales que son o pudieran ser objeto de ese tipo de actuación, diferenciándose las dos modalidades diversas que se indican a continuación:

A.- Por un lado, los ámbitos de actuación integrada oficialmente delimitados en el propio Plan General.

Se trata de ámbitos expresamente delimitados bien en el marco de las NN.SS. de 2007, incluidos expedientes de modificación y desarrollo del mismo, aprobados o en tramitación, que ahora se consolidan, bien en este mismo Plan General.

Se han obviado aquellos ámbitos que se encuentran en ejecución o que disponen de programación y/o planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, o licencia, o convenio urbanístico, donde su viabilidad técnica y económica ya ha sido comprobada.

En el cuadro 1-A se presenta una relación de los ámbitos de actuaciones integradas cuya viabilidad económica ha sido analizada.

CUADRO 1-A

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA ANALIZADOS.

BARRIO	ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO / A.A.E.	SUPERFICIE -m ² -(s)
ELIZALDE	ELI-3I	6.025
	ELI-6A	62.490
ALTZIBAR	ALT-3	10.889
	ALT-6	8.748
ITURRIOTZ	ITU-2B / ITU-2C	4.370
UGALDETXO	UGA-2A	4.330
ERGOIEN	ERG-1A	7.744
	ERG-1B	8.272

B.- Por otro, actuaciones de dotación donde, por su urbanización y transformación urbanística respecto a su situación actual, se puede sospechar de su viabilidad técnica y económica.

Se trata de ámbitos que sin perjuicio de otros que puedan darse, se encuentran delimitados en los planos del Plan General. No obstante, aquellos que reúnen las características expresadas como para analizar su viabilidad son los siguientes:

CUADRO 1-B

ÁMBITOS CORRESPONDIENTES A ACTUACIONES DE DOTACIÓN ANALIZADOS.

BARRIO	ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO / A.A.E.	SUPERFICIE -m ² - (s)
ELIZALDE	ELI-3C	8.248
	ELI-3G	7.238
ALTZIBAR	ALT-2F	2.130
GURUTZE	GUR-1E	1.298

5.2.4. LA EDIFICABILIDAD CONSIDERADA A LOS EFECTOS DEL ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La edificabilidad utilizada a este respecto es la edificabilidad física que la ordenación planteada en el Plan General atribuye a cada ámbito. Sin embargo con respecto a esta cuestión deben de hacerse dos precisiones:

- Sobre rasante, se ha tomado la edificabilidad física con uso de vivienda en aquellas actuaciones de uso preferentemente residencial.
- Bajo rasante, únicamente se ha considerado la mínima edificabilidad que cumple con los estándares dotacionales destinado a aparcamiento en parcela privada, de acuerdo al art. 6 del D123/2012 de 3 de julio, y a otros anejos (trasteros) vinculados al uso de vivienda. A tal efecto se ha considerado una superficie de 40 m² construidos por vivienda. Excepcionalmente, en las actuaciones de bajo desarrollo se ha contabilizado la superficie atribuida en el Plan General por este concepto (semisótanos).

Por otro lado, en todas las actuaciones analizadas se ha tenido en cuenta que corresponde al promotor en 85% de la edificabilidad prevista en el Plan General, en este caso la física, incluso en las actuaciones de iniciativa municipal previstas, en previsión de que para su materialización pueda ser necesario ocupar terrenos ajenos a los del patrimonio municipal.

En los casos de actuaciones de iniciativa municipal, (ELI-3I, UGA-2A y ERG-1A) destinadas a la promoción de vivienda protegida, se ha adoptado el criterio de adjudicar un único garaje y anejo vinculado (trastero) a cada vivienda. Siendo posible destinar el resto, hasta completar la superficie correspondiente al estándar dotacional requerido, a promoción libre.

En los casos de promoción municipal donde el Plan General ofrece la alternativa de promover viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección, de protección oficial o tasadas, el análisis se ha efectuado considerando ambas opciones, aunque una de ellas (VPO) sea deficitaria.

Tal es el caso de ELI-3I, de ERG-1A y GUR-1E.

Ello permite ponderar y cuantificar en el momento de su ejecución el número de viviendas o la edificabilidad física a adscribir a cada una de las modalidades de vivienda protegida.

5.2.5. LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES OBTENIDOS PARA CADA ÁMBITO.

De forma general, el valor resultante del análisis efectuado sería equiparable al valor del suelo urbanizado no edificado, de acuerdo con los criterios que pudieran desprenderse de La utilización del art. 22 del RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Su resultado, positivo o negativo, determina la viabilidad económica del ámbito que se trate.

Para la obtención de este resultado, se han considerado los importes de los gastos o “pagos a efectuar” para materializar la edificación y los ingresos o “cobros” provenientes de su venta.

Los valores de venta se han ponderado mediante un coeficiente que, a los efectos de este análisis, es de 1,25 en los casos de promociones destinadas exclusivamente a viviendas sometidas a un régimen de protección y 1,37 en el resto de los casos.

Sin embargo el montante correspondiente a este concepto se presenta desglosado en los siguientes apartados:

- Beneficio industrial de la promoción.
- Honorarios de los técnicos intervinientes.
- Licencias y tasas municipales.
- Notaría, financiación y otros gastos.

Se han considerado también los gastos de urbanización, según lo calculado en el apartado 5.4 de este documento, en el concepto de pagos.

A los efectos de este análisis, se han considerado unos ratios entre la superficie construida y la superficie útil, refiriendo siempre el apartado de ventas a este último concepto. Así tendremos:

- Superficie útil media de garaje protegido: 12,50 m²/plaza y vivienda.

- Superficie útil media de anejos a vivienda protegida: 11 m²/vivienda.
- Relación construido/útil en vivienda: 1,33.
- -Relación construido/útil en garaje y anejos: 1,43.
- -Relación construido/útil en locales de equipamiento privado: 1,11.

Inicialmente no se ha considerado la ponderación de usos por dos motivos:

- Inexistencia de promociones mixtas donde la ponderación de usos sea necesaria.
- No referirse este apartado a valores de repercusión del suelo, sino una vez aplicada la edificabilidad correspondiente.

Además, la estimación de la viabilidad económica de una determinada actuación y la valoración del suelo en función de su estado, son dos conceptos diferentes aunque se utilicen métodos de cálculo similares.

No obstante, en el apartado 5.3 se establecen unos criterios de ponderación, así como unos coeficientes de ponderación y su manera de revisión, para establecerlos en el planeamiento de desarrollo si se diera el caso.

5.2.6.- LA DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LOS CONCEPTOS ENGLOBADOS EN LAS MISMAS.

A los efectos del presente estudio económico, y dentro del marco legislativo en el que necesariamente ha de encuadrarse, la identificación y determinación de las cargas de urbanización a considerar en los distintos ámbitos territoriales analizados responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- * Las obras de urbanización propias de los ámbitos territoriales objeto de estudio.

Conceptualmente, engloban el conjunto de obras necesarias para la correcta y completa urbanización de cada uno de los ámbitos territoriales estudiados (movimiento y explanación de tierras, vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía, ajardinamiento y arbolado, mobiliario urbano, etc.), englobando en las mismas tanto las vinculadas a las dotaciones locales propios de cada ámbito como a, en su caso y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las vinculadas a los sistemas generales, en la medida que éstos transcurren y se sitúan dentro de los mismos.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización para cada uno de los ámbitos objeto de estudio particularizado se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas, que la ordenación en el grado que corresponde a este Plan General permite identificar.

En todo caso, se trata de cuantías y costes estimados resultantes de un análisis global de dichas urbanizaciones, que, con independencia de su mayor o menor grado de ajuste, requerirán una mayor concreción en los futuros documentos de ejecución de la ordenación que definitivamente se adopte para los citados ámbitos.

Además, en aquellos ámbitos en los que existen edificaciones que resultan incompatibles con las ordenaciones propuestas, al coste de aquellas obras se ha añadido el de derribo de esas edificaciones, determinado a partir de costes unitarios por unidad de obra en atención a la tipología edificatoria de que se trate.

* El tratamiento de las edificaciones preexistentes como cargas de urbanización.

En los ámbitos territoriales en los que preexisten edificaciones que resultan incompatibles con la ordenación propuesta, se plantea de forma general como principio de actuación (eso sí, exclusivamente a los efectos del presente Estudio), el de sustitución de aquéllas por otras nuevas.

Dicho principio se concreta en la sustitución de la edificación y/o superficie de techo preexistente dentro del mismo ámbito (siempre y cuando ello sea posible en atención a los nuevos usos ordenados), imputándose el coste de su construcción como carga de urbanización a vincular a los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

La aplicación de ese criterio de sustitución en el supuesto concreto de las viviendas justifica alguna consideración y/o explicación complementaria de la ya comentada, referida a que la misma se efectúa en edificabilidad residencial de promoción libre. Así, por un lado, se aplica sobre la totalidad del techo residencial preexistente y que se ha estimado incompatible con la ordenación propuesta, con independencia de si las viviendas existentes están legalmente ocupadas, o, en su caso, vacías, y de si, en consecuencia, hay o no ocupantes legales que deban ser realojados. Por otro, no es objeto de consideración el régimen de tenencia u ocupación de las viviendas –propiedad, arrendamiento...-, ni, por lo tanto, las afecciones y/o singularidades económicas derivadas del mismo. Por último, en la totalidad de los supuestos se ha efectuado una hipótesis de realojo que no requiere de traslados provisionales -disposición de una vivienda transitoria hasta el momento de poder contar con la vivienda definitiva-; cuestión ésta que no resultará posible en la totalidad de los casos. Todos esos extremos deberán ser objeto de la necesaria evaluación y precisión en las fases posteriores de la ejecución urbanística, incluso en lo concerniente a las afecciones económicas derivadas de los mismos que, en el supuesto de viviendas y/o techo residencial vacío podrá justificar el reajuste a la baja del coste económico de las cargas estimadas por dicho concepto.

Por su parte, en el caso de preexistencia de actividades económicas, al coste de ejecución de las nuevas edificaciones destinadas a dar respuesta a su relocalización (siempre que ello sea posible dentro de los respectivos ámbitos), han de añadirse las cuantías necesarias para proceder al traslado efectivo de las mismas. Dichas cuantías por traslado se han determinado a partir de costes unitarios estimados por unidad de superficie a relocalizar, diferenciándose a esos efectos, entre los usos industriales, terciarios generales y comerciales de planta baja.

Para los supuestos en los que la ordenación planteada en los distintos ámbitos no permita satisfacer dentro de cada uno de ellos la relocalización de las actividades preexistentes, se toma como coste de la misma el valor económico de una superficie igual a la existente en el actual mercado inmobiliario de esos productos, al que se le aplica un coeficiente corrector que pondera el estado de conservación de las

edificaciones abocadas al derribo. A dicho coste, en todo caso, se añaden las cuantías correspondientes a los traslados, determinadas tal y como se han señalado en el párrafo anterior.

En el conjunto de los dos supuestos anteriores la determinación de las indemnizaciones correspondientes se ha efectuado a partir de la consideración de que la totalidad de la edificación actualmente existente con uso de actividad económica se encuentra ocupada. Por ello, en las posteriores fases de trabajo, relativas tanto a la ordenación pormenorizada como a la ejecución de la misma, se ha de profundizar en la verificación de dicha cuestión, pudiendo reajustar, en su caso, a la baja, las cuantías en este momento contempladas.

Por último, en el supuesto de que las ordenaciones previstas conlleven la necesidad de derribar edificaciones vinculadas a actuales usos de equipamiento colectivo, de forma general se plantea en concepto de cargas de urbanización a repercutir al conjunto del ámbito correspondiente, el coste estimado de su reconstrucción al que se añade una cuantía en concepto de traslado material, determinada a partir de la actual superficie construida.

* Los honorarios profesionales y otros gastos.

En atención a lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio, también se han considerado como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas.

Su determinación responde a cifras estimativas en atención, por un lado, al grado de desarrollo de las propuestas y los documentos requeridos para completar su preceptiva tramitación urbanística, y, por otro, a las características físicas y dimensiones de los ámbitos y subámbitos analizados.

Por último, respecto a las cargas de urbanización se ha de señalar expresamente que no han sido objeto de consideración a los efectos del presente Estudio de viabilidad económica aquellas obligaciones de urbanización que, por imposibilidad del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales dentro de los propios ámbitos, fuesen susceptibles de sustitución económica y/o cumplimiento fuera de los mismos. Tampoco han sido objeto de evaluación los costes asociados al cumplimiento de las medidas de intervención vinculadas a los distintos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, puedan resultar afectados en cada caso. Dichas cuestiones han de ser objeto de determinación y concreción en los posteriores documentos de ordenación urbanística y de su ejecución

En atención al conjunto de todas esas premisas expuestas con anterioridad se ha procedido al análisis de la viabilidad económica de las propuestas de ordenación planteadas para cada uno de los ámbitos definidos. El resultado de todos ellos pone de manifiesto la viabilidad económica de dichas propuestas.

No obstante, esa conclusión constituye el inicio de un análisis económico que, en las fases posteriores del proceso urbanístico, deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más concreta y rigurosa pormenorización.

5.3. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

5.3.1. INTRODUCCIÓN.

Este Estudio de Viabilidad Económico-Financiera establece, en el marco de los trabajos necesarios para la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, tanto estructurales como pormenorizadas, contenidas en el Plan General en el que se inserta, los coeficientes de ponderación que expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y régimen de protección ordenados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.1.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado. Por tanto, para aquellos ámbitos en los que este Plan General establece su ordenación urbanística pormenorizada resulta obligatorio el establecimiento de los referidos coeficientes de ponderación u homogeneización. Y ello, sin perjuicio, de su posible actualización, legalmente recogida, en los instrumentos de equidistribución en su caso.

La fijación de esos coeficientes de ponderación requiere, a su vez, la determinación, en el contexto global del análisis económico acometido en este documento, de los correspondientes valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías edificatorias y regímenes de promoción o protección resultantes del planeamiento urbanístico, incluido este Plan General. De esa manera, aquellos coeficientes se fijan a partir de estos valores de repercusión.

El establecimiento de dichos coeficientes de ponderación responde a los criterios y pautas que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de los criterios generales de aplicación de los mismos.

5.3.2. CRITERIOS GENERALES DE DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

5.3.2.1.- EL MARCO LEGISLATIVO VIGENTE Y DE APLICACIÓN.

Conforme a la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

En consecuencia, para su determinación es necesario obtener los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías y regímenes de promoción y/o protección.

En ese contexto, se han de diferenciar, entre otras, dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios de venta vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo y urbanística.

En atención a lo anteriormente referido, el conjunto de leyes y normas que conforman el marco de referencia de la valoración del suelo efectuada en el presente Estudio de Viabilidad Económica está compuesto por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Decreto 39/2008, 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.
- Orden de 12 de febrero de 2009 y Orden de 11 de marzo de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- Precios máximos de adjudicación y venta tanto de las viviendas de protección oficial como de los restantes espacios o productos inmobiliarios protegidos en ese contexto (trasteros y garajes...). A los efectos de la determinación de la valoración económica objeto de este documento, esos precios son, básicamente y sin perjuicio de alguna salvedad, los fijados mediante resolución del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y vigentes a partir del 1 de septiembre de 2008.
- Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de OIartzun (BOG 05/06/2007)

Asimismo, ha de tenerse presente que también está vigente la 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.

5.3.2.2. LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTES A LOS USOS SUJETOS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Como ya se ha señalado, algunos de los productos inmobiliarios ordenados por el presente Plan General se corresponden con usos sujetos a regímenes de protección pública; concretamente viviendas, aparcamientos y trasteros.

Para la valoración del suelo en el que la ordenación urbanística prevé o prevea la construcción de ese tipo de usos se debe atender a los criterios que a ese respecto se establecen en la legislación reguladora de dichas viviendas y productos inmobiliarios.

En el ámbito de esta Comunidad Autónoma las normas básicas en las que se regulan diversas determinaciones, que inciden directamente en este tipo de valoraciones son las siguientes: el Decreto 39, de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo; la Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial; las resoluciones de actualización de los precios máximos de venta de los referidos productos protegidos la Orden de 12 de febrero de 2009, y posterior Orden de 11 de marzo de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Conforme a lo dispuesto en la referida normativa sectorial la repercusión máxima del suelo urbanizado (es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización) en los productos de protección oficial de régimen general es equivalente, como máximo, al 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

En consecuencia, la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en esos productos de protección oficial responde a la siguiente formulación:

$$VRSu = Vmv \times CS \times 0,20$$

Los distintos componentes de esa formulación son concretamente los siguientes:

- * VRSu: valor de repercusión del suelo urbanizado.
- * Vmv: valor máximo en venta legalmente establecido.
- * CS: coeficiente de relación de, por un lado, la superficie construida, y, por otro, la superficie útil de las edificaciones, en atención al destino de estas y/o de sus distintas partes a los correspondientes usos.
Su determinación responde al hecho de que el precio máximo en venta legalmente fijado para los productos inmobiliarios protegidos tiene como referencia la superficie útil.
- * 0,20: coeficiente o porcentaje máximo repercutible en concepto de suelo urbanizado en, entre otras, las viviendas de protección oficial de régimen general.

Los precios máximos en venta para el municipio de Oiartzun aplicables a los productos de protección oficial a partir del 19 de noviembre de 2010 son los siguientes:

* Uso de vivienda de protección oficial de régimen social, de promoción pública:	734,13 €/m ² útil
* Uso de vivienda de protección oficial de régimen general:.....	1.481,19 €/m ² útil
Uso de vivienda de protección oficial de régimen tasado:.....	2.468,63 €/m ² útil
* Uso de aparcamiento (y otros anexos) de protección oficial de régimen social (promoción pública):	337,69 €/m ² útil
Uso de aparcamiento (y otros anexos) de protección oficial de régimen general:.....	592,47€/m ² útil
* Uso de aparcamiento (y otros anexos) de protección oficial de oficial de régimen tasado:.....	691,21€/m ² útil

Asimismo, respecto del coeficiente de relación entre la superficie construida y la superficie útil para el uso de vivienda se emplea el coeficiente contenido en la vigente normativa catastral para dicho uso en edificaciones plurifamiliares, fijado en 1/1,3.

Por su parte, para la valoración del suelo de los productos de régimen tasado se diferencian las dos situaciones que se indican a continuación. Por un lado, las viviendas de régimen tasado de regulación autonómica y las viviendas tasadas municipales de régimen general, es decir aquéllas que se tienen en cuenta a los efectos del cumplimiento de los estándares legales mínimos de vivienda protegida. Por otro lado, las viviendas tasadas municipales de régimen general, dentro de las cuales se distinguen asimismo las de promoción pública y las de promoción privada.

En lo que respecta a las viviendas de régimen tasado de regulación autonómica (a las que se pueden equiparar las viviendas tasadas municipales de régimen general), la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado responde a la normativa sectorial anteriormente referida, reajustada en lo referente al precio máximo en venta limitado a 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general, y que coincide con la repercusión máxima del suelo urbanizado establecida en la Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal.

En ese contexto, los precios de venta de los indicados productos inmobiliarios protegidos, así como el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado, resultantes de la consideración de los factores y criterios expuestos son los siguientes:

a) Vivienda de protección oficial de régimen general:	
* Precio base:	1.481,19 €/m ² (útil)
* Precio medio de venta de la citada vivienda:	
- 1.287,99 €/m ² (t).	
- 1.674,38 €/m ² (útil).	
* Valor de repercusión del suelo urbanizado:	
- 1.287,99 €/m ² (t) x 0,20 =	257,59 €/m ² (t)

b) Vivienda de protección oficial de régimen tasado autonómico (coeficiente de venta 1,7):

- * Precio base: 2.468,63 €/m²(útil)
- * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.146,63 €/m²(t).
 - 2.790,62 €/m²(útil).
- * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
 - 2.146,63 €/m²(t) x 0,25 = 536,65 €/m²(t)

c) Vivienda tasada municipal de régimen general (coeficiente de venta 1,7):

- * Precio base: 2.468,63 €/m²(útil)
- * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.146,63 €/m²(t).
 - 2.790,62 €/m²(útil).

Valor de repercusión del suelo urbanizado:

- 2.146,63 €/m²(t) x 0,25 = 536,65 €/m²(t)

d) Vivienda tasada municipal de promoción privada (coeficiente de venta 1,7):

- * Precio base: 2.468,63 €/m²(útil)
- * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.146,63 €/m²(t).
 - 2.790,62 €/m²(útil).
- * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
 - 2.146,63 €/m²(t) x 0,25 = 536,65 €/m²(t)

e) Anejos vinculados a la vivienda de protección oficial:

- * Precio base: 592,47 €/m²(útil)
- * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
 - 592,47 €/m²(t) x 0,20..... 118,49 €/m²(útil)

Anejos vinculados a la vivienda tasada municipal:

- * Precio base: 691,21 m²(t)
- * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
 - 691,21 €/m²(t) x 0,25 = 172,80 €/m²(t)

Complementariamente, a los efectos de la correcta lectura y consideración de esos datos y precios, se ha de tener en cuenta que el tamaño medio de vivienda considerado a los efectos de su determinación es de 85 m²(t), equivalente a 65,38 m²(útiles).

5.3.2.3.- LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTES A USOS DE PROMOCIÓN LIBRE.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad resultante de la ordenación. En atención a la disposición transitoria tercera de esa misma Ley, mientras no se desarrolle reglamentariamente la misma, a los efectos de la valoración y en lo que sea compatible con aquella se ha de estar a, entre otras, las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, que en su artículo 22 establece el siguiente método y fórmula.

A. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metros cuadrado edificable.

B. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40 podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 22 del R.D. 1492/2011.

Son criterios de órdenes anteriores y válidos actualmente que los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores a los siguientes:

* Uso de vivienda (primera residencia):.....	18%.
* Uso de oficinas:	21%.
* Uso comercial:.....	24%.
* Usos industriales:.....	27%.
* Uso de aparcamiento:	20%.

En atención al actual momento del mercado inmobiliario, en el presente Estudio económico-financiero se han adoptado los referidos márgenes mínimos como márgenes del promotor a los efectos de determinar los valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes a los diversos usos de promoción libre considerados.

Por último, respecto de los gastos considerados para la efectiva materialización de la edificación, por un lado, para los costes de construcción de la edificación se emplean costes medios del actual mercado de la construcción, incluyéndose las tasas e impuestos municipales, los honorarios profesionales y los gastos generales y el beneficio industrial del constructor; y por otro, los gastos de promoción se han establecido en el 15% de los costes de edificación y adquisición de suelo (urbanizado), en atención a lo establecido en la formulación del método residual estático de la normativa catastral.

5.3.2.4. LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE REFERENCIA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, la determinación de los coeficientes de ponderación planteados en este Plan General responde a dos referentes territoriales, complementarios entre sí, uno de ellos de carácter general, y el otro, alternativo.

El citado referente territorial de carácter general está conformado por cada uno de los barrios de la ciudad identificados y delimitados en este Plan General. Así, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes, se considera que el conjunto del medio urbano (suelos urbanos y urbanizables) de cada uno de esos barrios conforma, con carácter general, un ámbito homogéneo de valor, en el que los valores en venta de los distintos productos urbanos terminados responden, en términos generales, a unos mismos parámetros (localización, calidades edificatorias, accesibilidad, etc.), que caracterizan los actuales mercados inmobiliario y de construcción.

A su vez, ese referente territorial general se complementa con otro de carácter complementario asociado a determinadas y singulares realidades detectadas y/o que puedan detectarse dentro de cada uno de los citados barrios. Así, la justificación de la existencia de esas realidades económicamente singulares, diversas de las genéricas del barrio, justifica y/o puede justificar la consideración de los ámbitos asociados a las mismas como referentes territoriales específicos de determinación de coeficientes de ponderación de usos alternativos a los generales del correspondiente barrio.

Así, de esa manera se han diferenciado Elizalde y todos y cada uno de los barrios de Oiartzun.

5.3.2.5. EL USO CARACTERÍSTICO A LOS EFECTOS DE ESTABLECER LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN.

Como ya se ha indicado los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico o mayoritario de los ámbitos territoriales de cálculo de los mismos.

En consecuencia, se ha de determinar el uso característico de cada ámbito territorial -barrio-, objeto de determinación de los referidos coeficientes. Con ese fin, se ha considerado conveniente la referenciación de todos los coeficientes, independientemente del ámbito territorial de barrio en el que se calculen, a un mismo uso característico, que, por un lado, sirva de referente general, y por otro, permita una fácil y rápida comparación de los coeficientes que resulten en los distintos barrios.

Para ello, se toma como referencia del uso característico de todos y cada uno de los barrios en los que se divide el término municipal, el correspondiente a la vivienda de protección oficial de régimen general. Su elección obedece a una serie de razones que pasamos a exponer.

En primer lugar, sin perjuicio de salvedades, resulta el uso mayoritario en la mayor parte de los desarrollos planteados en este Plan General en el conjunto del término municipal, y está asimismo presente en la mayor parte de los barrios de la ciudad.

En segundo lugar, responde a un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado no difiere, siendo el mismo, en la totalidad de los barrios del municipio. Ello permite una rápida comparación y contraste entre los diversos ámbitos urbanísticos y barrios delimitados en este planeamiento general.

En tercer lugar, se trata de un valor de repercusión de suelo que, en atención a la regulación pública del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial, se va actualizando anualmente; lo que conlleva una actualización del valor de repercusión del suelo urbanizado que, si bien puede resultar insuficiente, también afecta al resto de usos ponderados.

5.3.2.6. MARCO Y CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DETERMINADOS EN ESTE PLAN GENERAL.

Los criterios generales de determinación de los referidos coeficientes de ponderación se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios, también generales, de aplicación de los mismos en el marco del desarrollo y de la ejecución de las previsiones de este Plan General, y, en concreto, de los sucesivos expedientes urbanísticos, tanto de ordenación como de ejecución de la misma (incluidas las preceptivas licencias de edificación), necesarios para la efectiva ejecución de dichas previsiones.

En ese sentido, se han de considerar como tales criterios generales de aplicación, entre otros, los siguientes:

- * Con carácter general, los coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan

General han de ser considerados como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico medio y/o unitario del valor de repercusión del suelo en los correspondientes usos ordenados en cada barrio.

Precisamente por eso, siempre que se considere y justifique que esos coeficientes no responden a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del correspondiente barrio, se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad, con la consiguiente sustitución de los coeficientes generales del barrio por otros específicos adaptados a esa realidad.

- * También con carácter general, los coeficientes de ponderación determinados en el presente Estudio económico resultarán de referencia en los ámbitos para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada.

Y ello, sin perjuicio de la posibilidad de su corrección, actualización o adaptación, en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, en su caso, necesarios, a las características concretas de los ámbitos afectados por los mismos, siempre que se justifique su conveniencia.

- * De igual manera, en el caso de que no sea requerible la elaboración y tramitación de los referidos instrumentos de equidistribución, y exista la obligación legal de cesión gratuita al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad legalmente establecida en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a los efectos de la cuantificación de dicha cesión y de, en su caso, su valoración económica, se tomarán como referencia los indicados coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General, así como los valores de repercusión de suelo asociados a los mismos.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior y siempre que se justifique su conveniencia, complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal y/o en el contexto de la tramitación de, en su caso, un expediente específico, se podrá proceder a la determinación de los coeficientes de ponderación de usos específicos que, debidamente razonados, resulten de la consideración de las particulares circunstancias detectadas en esos supuestos.

- * Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia; si bien, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, en esos supuestos, se entenderá de aplicación la previsión legal de, posteriormente, reajustar o actualizar dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulten necesario promover para su ejecución (proyectos de equidistribución, etc.).
- * De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción. En concreto, se procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en este Plan de forma anual, a partir de la

aprobación de dicho Plan.

Así, cada año, contado desde la aprobación del presente Plan General se procederá por parte de los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento a la elaboración de un estudio de revisión y actualización de los referidos coeficientes para los ámbitos territoriales de barrio.

En todo caso, complementariamente, el Ayuntamiento podrá acordar que se proceda a dichas revisión o actualización, bien con otro tipo de criterios de periodicidad que estime más razonables que el anterior, bien siempre que cambios y alteraciones de la situación económico—inmobiliaria-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

Además, en atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano de la ciudad, o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

5.3.2.7. CRITERIO COMPLEMENTARIO: CARÁCTER ABIERTO Y FLEXIBLE DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Razones de orden diverso justifican la complementación de los criterios expuestos en los apartados anteriores en aras a la determinación, en lo posible, de correctas y razonadas pautas de aplicación y actualización de los referidos coeficientes de ponderación de usos.

Algunas de esas razones están asociadas, en concreto, a la conveniencia de tomar en consideración la actual situación de crisis económica a los efectos de evaluar su incidencia en esos coeficientes y de, en su caso, plantear los correspondientes criterios de intervención a ese respecto.

Así, procede considerar que los coeficientes de ponderación fijados en este Plan General tienen un carácter abierto en lo referente a, concretamente, los productos inmobiliarios (vivienda, usos terciario e industriales, equipamientos privados...) de promoción libre. Ese carácter abierto ha de entenderse asociado, entre otros extremos, a la consideración conjunta de los siguientes parámetros de intervención:

- * Conforme a lo ya expuesto, el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a la edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general constituye en todos los casos el referente del coeficiente 1. Y como tal, tiene un carácter fijo, resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada momento.
- * De igual manera, el valor de repercusión del suelo urbanizado referido a las restantes modalidades de vivienda protegida tiene asimismo un carácter fijo, resultante asimismo de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Por su parte, el valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad destinada a usos (residenciales, terciarios, industriales, equipamentales privados...) de promoción libre tiene su origen en la realidad económica del mercado existente en cada momento.

Precisamente por ello, en el contexto de la situación económica actual, ha de considerarse que los coeficientes de ponderación expresamente fijados para esos usos

en este Plan General podrán ser reajustados a la baja en todos aquellos supuestos en los que se justifique debidamente la conveniencia y racionalidad de la misma en el marco de la situación existente en cada momento.

La conveniencia o no de ese reajuste ha de ser planteada y justificada en cada caso en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.).

5.3.3. PROPUESTA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS PARA LOS DISTINTOS BARRIOS DE LA CIUDAD.

Se exponen a continuación los coeficientes de ponderación de usos propuestos para los distintos barrios de la ciudad, resultantes de, por un lado, los criterios generales expuestos en el anterior apartado 5.2, y, por otro, los parámetros económicos referidos a cada uno de ellos que asimismo se indican en cada caso.

5.3.3.1. Elizalde.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Elizalde permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales":.....	4.300 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensiva":.....	4.300 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":.....	5.200 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.800 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....	2.100 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	28.000 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Casco Tradicional"	4,4
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	4,4
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	5,2
Terciario - Comercial (planta baja)	1,8
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	2,1
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	1,5

5.3.3.2. Arragua.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Arragua permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales":.....	No procede	€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo":		3.000 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":.....		3.200 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....		1.200 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....		1.200 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:		20.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	3,0
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	3,2
Terciario - Comercial (planta baja)	1,2
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,2
Equipamiento privado	
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	1,1

5.3.3.3. Ugaldetxo.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Ugaldetxo permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales"	No procede....	€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo":		3.200 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":		3.500 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):		1.400 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):		1.400 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre		20.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Tasada municipal en régimen general	2,1
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	3,2
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	3,6
Terciario - Comercial (planta baja)	1,4
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	1,1

5.3.3.4. Iturriotz.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Iturriotz permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales".....	3.500 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo":	3.500 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":.....	3.800 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.200 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....	1.200 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	20.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Casco Tradicional"	3,6
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	3,6
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	3,9
Terciario - Comercial (planta baja)	1,2
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,2
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	1,1

5.3.3.5. Altzibar.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Altzibar permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales":.....	3.500 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo":	3.500 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":.....	3.800 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....	1.500 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	25.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Casco Tradicional"	3,6
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	3,6
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	3,9
Terciario - Comercial (planta baja)	1,5
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,5
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	1,3

5.3.3.6. Ergoien.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Ergoien permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales":	€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo":	3.200 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":	3.200 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):	1.100 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):	1.100 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	20.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	3,2
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	3,2
Terciario - Comercial (planta baja)	1,1
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,1
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	1,1

5.3.3.7. Karrika.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Karrika permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales":	No procede.....	€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo":		3.000 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":.....		3.000 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....		900 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....		900 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:		18.000 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	3,0
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	3,0
Terciario - Comercial (planta baja)	0,9
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,0
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	0,9

5.3.3.8. Gurutze.

Las estimaciones realizadas para el barrio de Gurutze permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Cascos Tradicionales"	No procede.....	€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial Intensivo"		2.900 €/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "Residencial de bajo desarrollo":.....		2.900 €/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....		800 €/m ² (t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....		800 €/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....		16.520 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen general	2,1
Tasada municipal de promoción libre	2,1
Promoción libre. Tipología "Intensiva"	2,9
Promoción libre. Tipología "Bajo Desarrollo"	2,9
Terciario - Comercial (planta baja)	0,8
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	0,8
Equipamiento privado	
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,7
Vivienda promoción libre	0,8

5.3.3.9. Resumen por barrios de Oiartzun.

CUADRO 2

RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN POR BARRIOS.

USO	ELI	ARR	UGA	ITU	ALT	ERG	KAR	GUR
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS PONDERADOS.								
VIVIENDA								
VPORG	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
VPORTA	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
VTMRG	2,1	3,0	2,1	2,1	3,0	2,1	2,1	2,1
VTMPP	2,1	3,0	2,1	2,1	3,0	2,1	2,1	2,1
VPL CT	4,4	-	-	3,6	3,6	--	-	-
VPLRI	4,4	3,4	3,2	3,8	3,6	3,2	3,0	2,9
VPL BD	5,2	3,2	3,6	3,9	3,9	3,2	3,0	2,9
TERCIARIO (PB)	1,8	1,2	1,4	1,3	1,5	1,1	0,9	0,8
TERCIARIO (Otros)	2,1	1,2	1,4	1,4	1,5	1,1	0,9	0,8
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS PONDERADOS								
APARCAMIENTO								
Anejos VPO	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Anejos VT	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Aparcamiento VL	1,5	1,1	1,1	1,1	1,3	1,1	0,9	0,8
Aparcamiento AAEE	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

VPORG: Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.

VPORTA: Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado Autónomo.

VTMRG: Vivienda Tasada Municipal de Régimen General.

VTMPP: Vivienda Tasada Municipal de Promoción Libre.

VPL: Vivienda de Promoción Libre (CT/RI/BD).

CT: Cascos Tradicionales.

RI: Residencial Intensivo.

BD: Bajo Desarrollo.

5.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN.

El método a seguir consiste en una medición de los ámbitos objetos de urbanización a escala de planeamiento de desarrollo (E:1/500), incluso anteproyecto de urbanización (E: 1/200).

Partiendo de la ordenación establecida en las fichas urbanísticas para las diferentes áreas, se estructuran unos bloques de medición agrupados en torno a los capítulos siguientes:

- Capítulo 1. Rotonda superficial.
- Capítulo 2. Red viaria principal (7m).
- Capítulo 3. Red viaria secundaria (5m).
- Capítulo 4. Puentes.
- Capítulo 5. Plazas duras, e itinerarios peatonales.
- Capítulo 6. Plazas duras (servidumbre de uso).
- Capítulo 7. Zonas verdes, parques, bidegorris e itinerarios peatonales.
- Capítulo 8. Infraestructuras, Servicios, Conexiones y Acometidas Generales.
- Capítulo 9. Derribos, Realojos y nuevas edificaciones.
- Capítulo 10. Planes, Proyectos y Estudios.

A la descripción estimativa de cada bloque de medición, se le asigna un presupuesto orientativo de Ejecución Material.

5.4.1. CAPÍTULO 1. ROTONDA (SUPERFICIAL).

Contiene la siguiente descripción general:

FIRMES Y PAVIMENTOS:

Explanación de espesores y materiales varios, de consistencias cualesquiera, de 50 cm. de espesor medio, comprendiendo: nivelación de la excavación, relleno y p.p. de extendido, en su caso, en tongadas de 20 cm. de espesor medio, regado, y compactado al 95% del próctor normal.

Encachado de grava caliza de machaqueo en base de superficies afirmadas; incluso extendido y compactado mecánicos

Todo-uno en sub-base de superficies afirmadas; incluso compactado y extendido mecánicos.

Malla electrosoldada a base de alambres corrugados; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); incluso cortes, colocación y p.p. de solapes; puesto en obra según EHE.

Solera de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de espesor sobre firme estabilizado y consolidado; incluso encofrados laterales, hormigón HM-20, puesta en obra del mismo, curado, p.p. de formación de pendientes, juntas de retracción, juntas de dilatación, y sellado de las mismas.

Recebo con arena caliza mediante escobón de alambre, del afirmado; incluso extendido y riego.

Riego de imprimación, de 1 kg. de emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso barrido y limpieza previa de superficie.

Mezcla bituminosa en caliente con árido calizo, G-20, en capa inferior de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Riego de adherencia de 0,65 kg. De emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso suministro y limpieza previa de superficie, y extendido.

Mezcla bituminosa en caliente con árido ofítico, S-12, en capa de rodadura de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Badén de hormigón de 12 de espesor y sección 50x40 cm²., sobre lecho de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Solado de baldosín hidráulico, recibido con mortero M-40 (1:6); incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de proyecto, enlechado de juntas y limpieza; realizado según NTE/RSR.1.

Rigola de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Bordillo de hormigón, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m. de longitud, y asentado con hormigón HM-15; incluso p.p. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.

Parte proporcional de instalaciones convencionales de agua, saneamiento, suministro, alumbrado, gas, telefonía y nuevas tecnologías.

Parte proporcional de señalización de tráfico.

Parte proporcional de honorarios técnicos.

CAPÍTULO 1. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Partida Alzada 460.768 €

5.4.2. CAPÍTULO 2.- RED VIARIA PRINCIPAL (7m).

Contiene la siguiente descripción:

Explanación de espesores y materiales varios, de consistencias cualesquiera, de 50 cm. de espesor medio, comprendiendo: nivelación de la excavación, relleno y p.p. de extendido, en su caso, en tongadas de 20 cm. de espesor medio, regado, y compactado al 95% del próctor normal.

Encachado de grava caliza de machaqueo en base de superficies afirmadas; incluso extendido y compactado mecánicos

Todo-uno en sub-base de superficies afirmadas; incluso compactado y extendido mecánicos.

Malla electrosoldada a base de alambres corrugados; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); incluso cortes, colocación y p.p. de solapes; puesto en obra según EHE.

Solera de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de espesor sobre firme estabilizado y consolidado; incluso encofrados laterales, hormigón HM-20, puesta en obra del mismo, curado, p.p. de formación de pendientes, juntas de retracción, juntas de dilatación, y sellado de las mismas.

Recebo con arena caliza mediante escobón de alambre, del afirmado; incluso extendido y riego.

Riego de imprimación, de 1 kg. de emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso barrido y limpieza previa de superficie.

Mezcla bituminosa en caliente con árido calizo, G-20, en capa inferior de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Riego de adherencia de 0,65 kg. De emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso suministro y limpieza previa de superficie, y extendido.

Mezcla bituminosa en caliente con árido ofítico, S-12, en capa de rodadura de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Badén de hormigón de 12 de espesor y sección 50x40 cm²., sobre lecho de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Solado de baldosín hidráulico, recibido con mortero M-40 (1:6); incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de proyecto, enlechado de juntas y limpieza; realizado según NTE/RSR.1.

Rigola de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Bordillo de hormigón, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m. de longitud, y asentado con hormigón HM-15; incluso p.p. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.

Parte proporcional de instalaciones convencionales de agua, saneamiento, suministro, alumbrado, gas, telefonía y nuevas tecnologías.

Parte proporcional de señalización de tráfico y honorarios técnicos.

CAPÍTULO 2. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Sección (11 m)	1.411 €/ml.
Sección (13,5 m)	1.332 €/ml.
Sección (16 m)	1.669 €/ml.
Sección (21 m)	2.395 €/ml.

5.4.3. CAPÍTULO 3.- RED VIARIA SECUNDARIA (5m).

Contiene la siguiente descripción:

Explanación de espesores y materiales varios, de consistencias cualesquiera, de 50 cm. de espesor medio, comprendiendo: nivelación de la excavación, relleno y p.p. de extendido, en su caso, en tongadas de 20 cm. de espesor medio, regado, y compactado al 95% del próctor normal.

Encachado de grava caliza de machaqueo en base de superficies afirmadas; incluso extendido y compactado mecánicos

Todo-uno en sub-base de superficies afirmadas; incluso compactado y extendido mecánicos.

Malla electrosoldada a base de alambres corrugados; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); incluso cortes, colocación y p.p. de solapes; puesto en obra según EHE.

Solera de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de espesor sobre firme estabilizado y consolidado; incluso encofrados laterales, hormigón HM-20, puesta en obra del mismo, curado, p.p. de formación de pendientes, juntas de retracción, juntas de dilatación, y sellado de las mismas.

Recebo con arena caliza mediante escobón de alambre, del afirmado; incluso extendido y riego.

Riego de imprimación, de 1 kg. de emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso barrido y limpieza previa de superficie.

Mezcla bituminosa en caliente con árido calizo, G-20, en capa inferior de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Riego de adherencia de 0,65 kg. De emulsión asfáltica al 60% de betún; incluso suministro y limpieza previa de superficie, y extendido.

Mezcla bituminosa en caliente con árido ofítico, S-12, en capa de rodadura de pavimento asfáltico; incluso suministro, extendido, compactación y nivelación.

Badén de hormigón de 12 de espesor y sección 50x40 cm²., sobre lecho de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Solado de baldosín hidráulico, recibido con mortero M-40 (1:6); incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de proyecto, enlechado de juntas y limpieza; realizado según NTE/RSR.1.

Rigola de hormigón HM-20/P/20/I, sentada con mortero de cemento; incluso p.p. de rejuntado, llagueado con pasta de cemento blanco y limpieza.

Bordillo de hormigón, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m. de longitud, y asentado con hormigón HM-15; incluso p.p. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.

Parte proporcional de instalaciones convencionales de agua, saneamiento, suministro, alumbrado, gas, telefonía y nuevas tecnologías.

Parte proporcional de señalización de tráfico y honorarios técnicos.

CAPÍTULO 3. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Sección (9 m)	1.064 €/m ²	
Sección (11,5 m)		1.210 €/m ²
Sección (14 m)		1.403 €/m ²
Sección (19 m)		2.057 €/m ²

5.4.4. CAPÍTULO 4.- PUENTES

Contiene la siguiente descripción:

Estructuras convencionales en base a elementos prefabricados, pretensados, incluido transporte y montaje de las mismas, taladros para pasos de instalaciones, fijación y tratamiento protector superficial contra la carbonatación.

Solados de baldosín hidráulico, barandilla de herrería tradicional.

Parte proporcional de alumbrado público, conexiones, señalítica y honorarios técnicos.

CAPÍTULO 4. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Partida Alzada: 12.959 €/ml.	
Puente Ugaldetxo (100 m)	1.295.910 €

5.4.5. CAPÍTULO 5.- PLAZAS DURAS E INTERIORES PEATONALES.

Contiene la siguiente descripción:

Explanación de espesores y materiales varios, de consistencias cualesquiera, de 50 cm. de espesor medio, comprendiendo: nivelación de la excavación, relleno y p.p. de extendido, en su caso, en tongadas de 20 cm. de espesor medio, regado, y compactado al 95% del próctor normal.

Encachado de grava caliza de machaqueo en base de superficies afirmadas; incluso extendido y compactado mecánicos.

Todo-uno en sub-base de superficies afirmadas; incluso compactado y extendido mecánicos.

Malla electrosoldada a base de alambres corrugados; C-335 (ME 15x15 A 8-8 B-500-T); incluso cortes, colocación y p.p. de solapes; puesto en obra según EHE.

Solera de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de espesor sobre firme estabilizado y consolidado; incluso encofrados laterales, hormigón GM-20, puesta en obra del mismo, curado, p.p. de formación de pendientes, juntas de retracción, juntas de dilatación, y sellado de las mismas.

Pavimento de adoquín calizo gris, aserrado, de 9x9 cm² y 6 cm. de espesor; recibido con mortero de cemento M-80 (1:4) de consistencia seca; incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de Proyecto, colocado a junta corrida de 1 cm. de ancho, rejuntado a ras con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-16.

Pavimento de traviesas de madera de ferrocarril usadas y seleccionadas, de las medidas indicadas, colocadas sobre encachado de piedra de 20 cm. de espesor, por intermedio de una lámina de geotextil de 125 g./m²; incluso relleno y retacado de juntas con jabre cribado seleccionado, p.p. de encuentros y bordes, terminado.

Pavimento continuo de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de grueso, acabado impreso, tipo PCI, incluso hormigón H-200, puesto en obra del mismo, formación de pendientes, juntas de retracción y de dilatación, y sellado de las mismas; tratamiento endurecedor, coloreado y estampado del diseño elegido según muestras.

Encintado con bordillo de piedra caliza, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m. de longitud, colocado tumbado y asentado con hormigón HM-15; incluso P.D. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.

Suministro y colocación de pizona, de 1 m. de altura, y 10 cm. de diámetro, de fundición de acero; incluso anclaje en dado de hormigón y replanteo.

Pizona en fundición de hierro, de planta triangular con aristas romas y dotadas de iluminación interior por medio de una lámpara fluorescente de bajo consumo (26W); incluso difusor antivandálico en metacrilato, traslúcido y de 30 mm. de espesor; incluso tornillería de acero inoxidable, anclaje y fijación, lámpara y protecciones; conexión a línea de alimentación y red de tierras; construida según REBT.

Banco de intemperie formado por listones curvados de madera de Bolondo en asiento y respaldo (30 mm. de espesor), y pies de fundición de aluminio granallado; incluso p/p tornillería de acero inoxidable, tratamiento autoclave, antixilófago e impermeabilizante, y anclaje a solera de hormigón.

Suministro y colocación de alcorque de aluminio, cuadrado, de 1.10 m. de lado y orificio circular de 59 cm. de diámetro; incluso p.p. de marco formado por angular de acero galvanizado y tornillería de acero inoxidable.

Suministro y colocación de jardinería de forma hexagonal, de 70 cm. de diámetro y 45 cm. de altura total, realizada en madera de Flandes tratada en autoclave, color natural, instalada en áreas pavimentadas, medida la unidad colocada en obra.

Suministro e instalación de papelera con cubeta basculante, de acero inoxidable, de 50 cm. de altura y 46 de diámetro; incluso p.p. de anclaje y recibido.

CAPÍTULO 5. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Repercusión/m²..... 345 €/m²

5.4.6. CAPÍTULO 6.- PLAZAS DURAS (SERVIDUMBRE DE USO).

Pavimento de adoquín calizo gris, aserrado, de 9x9 cm² y 6 cm. de espesor; recibido con mortero de cemento M-80 (1:4) de consistencia seca; incluso p.p. de cortes y remates, nivelado según cotas y pendientes de Proyecto, colocado a junta corrida de 1 cm. de ancho, rejuntado a ras con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-16.

Pavimento de traviesas de madera de ferrocarril usadas y seleccionadas, de las medidas indicadas, colocadas sobre encachado de piedra de 20 cm. de espesor, por intermedio de una lámina de geotextil de 125 g./m²; incluso relleno y retacado de juntas con jabre cribado seleccionado, p.p. de encuentros y bordes, terminado.

Pavimento continuo de hormigón en masa HM-20, de 15 cm. de grueso, acabado impreso, tipo PCI; incluso hormigón H-200, puesto en obra del mismo, formación de pendientes, juntas de retracción y de dilatación, y sellado de las mismas; tratamiento endurecedor, coloreado y estampado del diseño elegido según muestras.

Encintado con bordillo de piedra caliza, recto, de 15 cm. de anchura y 25 cm. de altura, en piezas de 1 m.- de longitud, colocado tumbado y asentado con hormigón HM-15; incluso p.p. de rejuntado con mortero de cemento 1:1, y limpieza; realizado según NTE/RSR-28.

Suministro y colocación de pizona, de 1 m. de altura, y 10 cm. de diámetro, de fundición de acero; incluso anclaje en dado de hormigón y replanteo.

Pizona en fundición de hierro, de planta triangular con aristas romas y dotadas de iluminación interior por medio de una lámpara fluorescente de bajo consumo (26W); incluso difusor antivandálico en metacrilato, traslúcido y de 30 mm. de espesor; incluso tornillería de acero inoxidable, anclaje y fijación, lámpara y protecciones; conexas a línea de alimentación y red de tierras; construida según REBT.

Banco de intemperie formado por listones curvados de madera de Bolondo en asiento y respaldo (30 mm. de espesor), y pies de fundición de aluminio granallado; incluso p/p tornillería de acero inoxidable, tratamiento autoclave, antixilófago e impermeabilizante, y anclaje a solera de hormigón.

Suministro y colocación de alcorque de aluminio, cuadrado, de 1.10 m. de lado y orificio circular de 59 cm. de diámetro; incluso p.p. de marco formado por angular de acero galvanizado y tornillería de acero inoxidable.

Suministro y colocación de jardinería de forma hexagonal, de 70 cm. de diámetro y 45 cm. de altura total, realizada en madera de Flandes tratada en autoclave, color natural, instalada en áreas pavimentadas, medida la unidad colocada en obra.

CAPÍTULO 6. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Repercusión/m²..... 81 €/m²

5.4.7. CAPÍTULO 7.- ZONAS VERDES.

Contiene la siguiente descripción:

Tierra vegetal en taludes en capas de 5-15 cm. de espesor, incluyendo el suministro, carga, transporte, extendido, compactación y perfilado, terminado.

Laboreo mecánico de terreno de consistencia media, comprendiendo dos pases cruzados de subsolador a 30 cm. de profundidad y dos pases, también cruzados, de arado de discos o vertedera a 20 cm. de profundidad, i/remate manual de bordes y zonas especiales.

Tratamiento de tapiz herbáceo con herbicida de efecto total, no residual, específico contra malas hierbas de todo tipo, aplicado disuelto en agua con pulverizador autónomo a motor.

Hidrosiembra HH en taludes, a base de una primera pasada con 300 kg/ha. de semillas pratenses, 30 kg/ha. de semillas leñosas, 1.000 kg/ha. de abono de liberación controlada, 500 kg/ha. de celulosa mecánica, 200 kg/ha. de paja triturada, 50 kg/ha. de polímero absorbente de agua y 120 kg/ha. de estabilizador tipo polibutadieno, tapado inmediatamente después con 500 kg/ha. de celulosa mecánica, 100 kg/ha. de paja triturada y 80 kg/ha. de estabilizador tipo polibutadieno.

Suministro de tierra vegetal limpia de áridos y restos de vegetación; incluso transporte mecánico y extendido manual.

Formación de césped a base de extendido de tipo vegetal en un espesor de 30 cm.; nivelación, abono, plantación de semillas varias, cubrición de las mismas, pase de rodillo, riego hasta el primer corte, y ejecución de este corte.

Suministro y plantación de Salix Babilonica (Isahatsa), en cepellón; de 16 a 20 cm. de circunferencia; incluso apertura de hoyo de 60x60x60 cm³.; abonado, tutor de madera de 2,5 m. de altura, y primer riego.

Planta Cupressus arixónica (ciprés de Arizona), seleccionada, de 3,50 m. de altura, servida con cepellón especial armado y escayolado; incluso p.p. de apertura

de hoyo (1x1x1 m³), extracción de tierras, carga y transporte a vertedero y canon de vertido, plantación y relleno de tierra vegetal, suministro de abonos, conservación y riegos.

Planta de ciprés híbrido de Leyland, de 1/1.20 m. de altura con cepellón; incluso colocación en jardinera, suministro de abono y preparación de tierras, plantación, riegos y conservación.

Seto Evonimus amarillo, tupido y enmatollado de 0,25/0,30 m. de altura, con 4 plantas por metro servidas con cepellón de tierra; incluso apertura de zanja, suministro de abonos, preparación de tierras, plantación, riegos y conservación.

Tubo corrugado de PVC, para facilitar el riego y abonado de las plantaciones en alcorque; de 80 mm. de diámetro y 3 m. de longitud

CAPÍTULO 7. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Repercusión/m²..... 20 €/m²

5.4.8. CAPÍTULO 8.- INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, CONEXIONES Y ACOMETIDAS GENERALES.

5.4.8.1. RED DE AGUA.

Contiene la siguiente descripción general:

Localización de los elementos de la red existente para su conexionado a la nueva red; incluso taponado o puentado temporal de las mismas.

Excavación de zanjas en tierras de consistencia cualquiera, realizada con medios mecánicos hasta una profundidad máxima de 3 m.; incluso extracción a los bordes, p.p. de achique de agua en caso necesario, y perfilado de fondo y laterales.

Transporte de tierras a vertedero, realizado en camión basculante a una distancia máxima de 5 km.; incluso carga con medios mecánicos, descarga y canon de escombrera.

Arqueta para alojamiento de válvulas en conducciones de agua, de diámetros comprendidos entre 60 y 250 mm. de 110x110x150 cm³ interior, construida con paredes, solera y losa-tapa de 15 cm. de espesor de hormigón HA-20; incluso p.p. de mallazo de 15x15-8/8, aliviadero.

Marco con tapa reforzada de fundición, de 60x60 cm²., en calzada, tipo Ayuntamiento, con el nombre de la instalación a la que pertenece, para arqueta de registro de medidas según Proyecto.

Red general de distribución de agua y operación de empalme a red existente de agua potable; incluso levantado de pavimento, solera y base granular; suministro y colocación de accesorios y piezas especiales, reposición de base, solera y pavimento.

Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 200 mm. de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada.

Suministro e instalación de válvula de vaciado de la red de agua; incluso p.p. de apertura de zanja, tubo de PE, conexionado a arqueta de pluviales, y posterior tapado de zanja.

5.4.8.2. RED DE SANEAMIENTO.

Comprende la siguiente descripción general:

Colector enterrado de PVC rígido (UPVC) de 250 mm. de diámetro exterior y espesor 6,1 mm. (UNE 53332), colocado sobre lecho de arena de 40 cm. de espesor, relleno de arena hasta 20 cm. por encima del tubo, p.p. de codos, junta elástica bilabial, piezas especiales, conexiones y recibidos en arquetas; realizado según NTE/ISS-46.

Abocado de tubos en arqueta existente; incluso roturas, remiendos, redondeo de diedros y recibido de tapa y/o rejilla.

Canal de hormigón polímero, Polidrain, de 15 cm. de ancho y 35 de altura; con formación de pendientes, apertura de zanja, recibido con hormigón H-150; incluso p.p. de rejilla puente de fundición, anclajes, nivelación, accesorios, piezas especiales, y abocado a colector.

Conexión de 80 m. de longitud del colector de fecales, desde el último pozo hasta el interceptor, y abocado a éste; a base de tubo de hormigón de diámetro 500 mm.; incluso p.p. de excavación mecánica, refuerzo con hormigón, carga y retirada de sobrantes, registro de fundición de 80x80 cm², y ayudas.

Conexión de 140 m. de longitud del colector de pluviales al río, a base de tubo de PVC de diámetro 500 mm; incluso p.p. de excavación mecánica, relleno con arena, refuerzo con hormigón, piezas especiales y base para el vertido de hormigón; carga y retirada de sobrantes, y accesorios.

Transporte de tierras a vertedero, realizado en camión basculante a una distancia máxima de 5 km.; incluso carga con medios mecánicos, descarga y canon de escombrera.

Estación de bombeo del tipo estacionaria compuesta por los siguientes elementos:

- 2 Bombas sumergibles (una de servicio y una de reserva) con sección mínima de paso del impulsor de 65 mm. Motor de 1,1 kW para un caudal de 4,277 l/s a una altura de elevación de 6 m. Provistas con 10 m. de cable eléctrico especial sumergible cada una y válvulas de corte a la entrada y salida y válvula de retención a la salida cada una de ellas.
- Zócalos de descarga y acoplamiento de las bombas al fondo del pozo, con espárragos de anclaje y soporte superior de tubos-guía.
- Trampa doble de acceso al alojamiento de las bombas, con marco de angular y tapa de chapa de acero estirado y cierre hidráulico para hacerla estanca a los olores. Todo galvanizado.
- Juegos de tubos-guía galvanizados.
- Cuadro eléctrico doble para el funcionamiento automático y alternado de las dos bombas, permitiendo la puesta en marcha de las mismas en paralelo, caso de emergencia. (arranque directo). Incluyendo reguladores de nivel (5) y avisador luminoso y sonoro de alarma. Con posibilidad de conexión al sistema de gestión compuesto por los siguientes elementos:
 - 1 Interruptor general.
 - 6 Fusibles circuito de fuerza.
 - 2 Fusibles circuito de mando.
 - 2 Fusibles circuito de alarma.

2 Fusibles transformador.
1 Transformador 230/400-24 V.
1 Alternador – 24 V.
2 Contactores con relé térmico apropiado.
2 Pilotos señalización marcha.
2 Pulsadores de marcha y dos de parada.
Cableado, bornas de conexión y prensaestopas de entrada y salida de cables.
Completamente instalado.

- Depósito de bombeo para instalación de las bombas de elevación, de dimensiones 2 x 2 x 1,60 mm, con paredes y solera de hormigón armado de 30 cm. de espesor, resistencia características 175 Kg/cm² y acabado con enlucido de mortero dosificación 1:4, incluido movimiento y excavación de tierras, reposición de las mismas transporte de productos a vertedero, encofrado y desencofrado de madera y demás trabajos necesarios.

5.4.8.3. SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO.

Modificación de línea aérea de 30 kW por parte de la Compañía suministradora; incluso p.p. de estudio, tramitación administrativa, materiales, mano de obra, maquinaria, medios auxiliares, ayudas.

Derechos de acometida, por kW contratado, de la Compañía suministradora por suministro en baja tensión, con extensión de red; incluso p.p. de sustitución de transformador actual, retirada del mismo, tendido de la red en cruce, cableado, conexionado, elementos de protección; mano de obra, medios mecánicos, transporte y materiales varios; beneficios y concesiones; cargo por no cesión de centro transformación, ayudas.

Pica de puesta a tierra, formada por electrodo de acero recubierto de cobre de 14 mm de diámetro y 2,00 m de longitud, incluso hincado y conexiones; construida según Rebt.

Suministro y colocación de arquetilla de tierra, de fundición (tipo Uriarte); incluso p.p. conexionado.

Línea de enlace con tierra, instalada con conductor de cobre desnudo enterrado de 35 mm² de sección nominal; incluso conexiones y ayudas de albañilería; construida según Rebt.

Línea de enlace con tierra, instalada con conductor de cobre desnudo enterrado de 16 mm² de sección nominal; incluso conexiones y ayudas de albañilería; construida según Rebt.

Cuadro secundario de protección, con: armario metálico (MG-PRISMA) de 0,8x0,55x0,2 m³.; Magco. 4Px32A (MG-C60N/24366); Dif. 4Px25A/30 mA (MG-ID); Dif. 4Px25A/300mA (MG-ID/23040); Dif. 2Px25A/300mA (MG-15249); 2 Magco. 4Px20A (MG-C60N/24364); Magco. 4Px16A (MG-24363); Magco. 1P+Nx16A (MG-24324); 2 Magco. 1P+Nx10A (MG-C60N/24323); Magco. 1P+Nx6A (MG-C60N/24322); Int. manual de 3Px20A (MG-15007); incluso accesorios.

Cuadro secundario de protección, con: armario metálico (MG-PRISMA) de 0,8x0,55x0,2 m³.; Magco. 4Px25A (MG-C60N/24365); 2 Dif. 4Px25A/30mA (MG-ID); Dif. 4Px40A/300mA (MG-ID/23045); 6 Magco. 1P+Nx16A (MG-24324); 6 Magco. 1P+Nx10A (MG-C60N/24323); 2 Magco. 1P+Nx6A (MG-C60N/24322); incluso accesorios.

Línea de alimentación a cuadro secundario, en subterránea, con: 45 m. de cable multipolar (RV-0,6/1KV, de 3,5x16 mm². de sección); 40 m de tubo de PVC flexible, tipo canalización, de 80 mm. de diámetro; accesorios, conexionado.

Línea de alimentación a cuadro secundario, en subterránea, con: 40 m. de cable multipolar (RV-0,6/1KV, de 3,5x10 mm². de sección); 35 m. de tubo de PVC flexible, tipo canalización, de 80 mm. de diámetro; accesorios, conexionado.

Instalación de enlace con la Compañía suministradora, con: caja general de protección de 160 A (tipo CP5 EU, esquema 8, con fusibles de 100 A); conjunto individual trifásico (tipo BIR); 40 m. de cable multipolar de cobre (tipo RV-0,6/1KV) de 3,5x35 mm². de sección; 30 m. de tubo de PVC flexible para canalización de 100 mm. de diámetro; incluso accesorios.

Cuadro general de protección, con: armario metálico (MG-PRISMA) de 0,8x0,55x0,2 m³.; Magco. 4Px40A (MG-C60N, curva C); Dif. 4Px25A/30 mA (MG-ID); Dif. 4Px40A/300mA (MG-ID/23045); Magco. 1P+N+25A (MG-C60N/24326); Magco. 1P+N+16A (MG-C60N/24324); Magco. 1P+N+10A (MG-C60N/24323); Magco. 1P+N+6A (MG-C60N/24322); incluso accesorios.

Excavación de zanjas en tierras de consistencia cualquiera, realizada con medios mecánicos hasta una profundidad máxima de 3 m.; incluso extracción a los bordes, p.p. de achique de agua en caso necesario, y perfilado de fondo y laterales.

Arqueta de hormigón armado, tipo "C", según planos de la Compañía suministradora (Iberdrola); incluso encofrado, armaduras B-500-S, hormigón HA-17,5 y puesta en obra del mismo, desencofrado; p.p. de marco y tapa de fundición, ayudas.

Salida a acometida existente mediante arqueta de hormigón armado, tipo "B", según planos de la Compañía suministradora (Iberdrola); incluso encofrado, armaduras B-500-S, hormigón HA-17,5, puesta en obra del mismo, desencofrado; p.p. de marco y tapa de fundición, 2 tubos de PVC-110, y ayudas.

Suministro y colocación de tubo corrugado de PVC, en zanja, de 16 cm. de diámetro exterior (DIN 53112); incluso empalmes, abocados a arquetas y alambre para cableado.

Edificio prefabricado constituido por una envolvente, de estructura monobloque, de hormigón armado, de dimensiones generales aproximadas 6.110 mm. de largo por 2.490 mm. de fondo por 3.745 mm. de alto. Incluye el edificio y todos sus elementos exteriores según RU-1303A, transporte, montaje y accesorios. Incluso parte proporcional de tubo PVC diámetro 110 para desagüe, conectado a la red general. Completamente instalado.

Módulo metálico de corte y aislamiento integro en gas, extensible y preparado para una eventual inmersión, para una función de línea de 400 A de las características fijadas en la memoria, planos y especificaciones técnicas, con juegos de conectores y conteniendo en su interior los aparatos, equipos y accesorios necesarios. Completamente instalada. Características: Tensión nominal: 30/36 kV.- Tensión de ensayo: 50 Hz, 1 min: 70/80 kV.- Límite térmico: 16 kA.

Módulo metálico de corte y aislamiento integro en gas, extensible y preparado para una eventual inmersión, para una función de protección ruptofusible de 400 A de las características

fijadas en la memoria, planos y especificaciones técnicas, con juegos de conectores y conteniendo en su interior los aparatos, equipos y accesorios necesarios. Completamente instalada. Características: Tensión nominal: 30/36 kV.- Tensión de ensayo: 50 Hz, 1 min: 70/80 kV.- Límite térmico: 16 kA. Referencia: protección trafo.

Juego de puentes III de cables M T 12/20 kV del tipo DHZ1, unipolares, con conductores de sección y material 1x50 Al con sus correspondientes elementos de conexión según normativa de la compañía suministradora. Completamente instalado.

Transformador trifásico de distribución del tipo en aceite, refrigeración natural, servicio interior, de las características fijadas en memoria, planos y especificaciones y equipado con los elementos que se relacionan en dichos documentos. Completamente instalado.

Características:

- Potencia nominal: 400 kvA.
- Tensión primaria: 20 kV.
- Tensión secundaria: 430 V.

Juego de puentes de cables BT unipolares de aislamiento seco 0,6/1 kV de Cu, de 3x240 mm² para las fases y de 2x240 mm² para el neutro y demás características según memoria. Completamente instalado.

Cuadro de distribución de Baja Tensión con 3 salidas y fusibles en bases BTVC. Completamente instalado según especificaciones de la compañía suministradora.

5.4.8.4. RED DE GAS Y TELECOMUNICACIONES.

Comprende la siguiente descripción general:

Excavación de zanjas en tierras de consistencia cualquiera, realizada con medios mecánicos hasta una profundidad máxima de 3m.; incluso extracción a los bordes, p.p. de achique de agua en caso necesario, y perfilado de fondo y laterales.

Transporte de escombros y tierras a 10 Km. de distancia máxima; incluso carga, descarga y canon de escombrera.

Acometida a la red general y arqueta de registro para válvula de acometida de dimensiones medias 40x40x60 cm. (variables) construida en hormigón prefabricado, tapa superior con marco angular y tapa de fundición normalizada. Incluidos trabajos auxiliares, mano de obra y material necesario.

Red general de tubería de polietileno de 110 mm. de diámetro, SDR 11, enterrada, en red de distribución de gas; incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, tes, caps, manguitos, ...); construida según normas compañía suministradora.

Red general de tubería de polietileno de D=32 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, tes, manguitos, caps, banda de señalización, etc.), excepto válvulas de línea, apertura y reposición de zanja.

Red general de tubería de polietileno de D=40 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, tes, manguitos, caps, banda de señalización, etc.), excepto válvulas de línea, apertura y reposición de zanja.

Red general de tubería de polietileno de D=63 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, tes, manguitos, caps, banda de señalización, etc.), excepto válvulas de línea, apertura y reposición de zanja.

Arquetas trampillón para alojamiento de válvula de corte en acometida, según planos; construida con pared de tubo de PVC, solera y tapa de hormigón HA-20; incluso sombrerete de fundición.

Conducto para servicios comunes de telecomunicación, a base de tres tubos de PVC rígido de 100 mm. de diámetro; incluso p.p. de guía para cableado, apertura de zanja en afirmado, y cierre de la misma.

CAPÍTULO 8. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Partida Alzada: 575.960 € - 1.439.900 € según Área/Sector.

5.4.9. CAPÍTULO 9.- DERRIBOS, REALOJOS Y NUEVAS EDIFICACIONES.

Contiene la siguiente descripción general:

Derribos de instalaciones y/o edificaciones industriales obsoletas y/o fuera de ordenación.

Derribos de edificaciones residenciales, viviendas unifamiliares, caseríos y bordas.

Realojos de las familias existentes, provisionalmente, durante el periodo de obras en otros pisos, en régimen de alquiler.

Construcción de nueva edificación y parcela residencial, en su caso.

Parte proporcional de honorarios técnicos.

CAPÍTULO 9. ESTIMACIÓN OBJETIVA

Partida Alzada. Derribos estructura muros de carga/madera/metálica	25.918 €
Derribos estructura hormigón armado.....	36.300 €
Realojo: 36 meses x 600 €/mes	26.136 €
Nuevo edificio residencial	363.000 €

5.4.10 CAPÍTULO 10.- PLANES, PROYECTOS Y ESTUDIOS.

Contiene la siguiente descripción general:

Planes Parciales o de Reforma Urbana.

Programas de Actuación Urbanizadora.

Proyectos de Urbanización.

Proyectos de Parcelación.

Proyectos de Edificación.

CAPÍTULO 10. ESTIMACIÓN OBJETIVA.

Se tienen en cuenta los honorarios de todos los servicios técnicos profesionales.

En base a la Ley 7/1997 de 14 de Abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

Capítulo 2. Grupo 1 y Grupo 2: Porcentaje en torno al 10% del Presupuesto de Ejecución Material.

5.5. ANÁLISIS, DONDE PROCEDE, DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DELIMITADOS EN ESTE PLAN GENERAL.

5.5.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA O DE DOTACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS.

Los ámbitos de este Plan General objeto de análisis corresponden al siguiente listado:

CUADRO I
AMBITOS DE ANÁLISIS

A.I.U.	SUBAREA/S
ELIZALDE	ELI-3I ELI-6A ELI-3C ELI-3G
ALTZIBAR	ALT-3 ALT-6 ALT-2F
ITURRIOTZ	ITU-2B e ITU-2C
UGALDETXO	UGA-2A
GURUTZE	GUR-1E
ERGOIEN	ERG-1A ERG-1B

5.5.2. COSTOS DE URBANIZACIÓN.

En función de los precios de unidades consideradas, consignadas a las consiguientes mediciones en cada ámbito y las consideraciones alzadas de las mismas se obtiene el siguiente resultado, que se presenta de forma resumida.

CUADRO 2. VIABILIDAD ECONÓMICA

AMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA O DE DOTACIÓN												
CAPÍTULOS*	ELI-3I	ELI-6A	ELI-3C	ELI-3G	ALT-3	ALT-6	ALT-2F	ITU-2B/2C	UGA-2A	GUR-1E	ERG-1A	ERG-1B
1	-	415.263	--		396.966	308.966	--	335.650	66.033	-	--	--
2	--	1.692.425	51.766	35.690	143.220	51.369	26.595	19.312	39.366	-	82.111	301.366
3	98.742	347.220	48.312	26.333	206.988	215.639	--	67.881	36.025	16.420	63.314	56.320
4	--	426.913	--	--	63.020	106.206	--	12.644	--	27.630	--	--
5	46.713	382.226	43.297	17.453	95.501	101.793	17.324	50.055	11.073	-	23.361	312.670
6	39.299	314.901	--	--	60.333	43.902	12.715	--	--	44.115	31.203	23.331
7	14.137	204.630	22.718	16.546	32.346	123.611	16.662	105.173	17.640	-	26.044	32.024
8	101.779	1.122.348	33.192	15.987	407.234	285.447	72.802	127.219	43.099	27.395	95.920	216.410
9	--	322.163	2.973	--	76.121	29.864	63.963	--	10.023	-	1.780	6.920
10	119.690	583.209	81.550	56.855	301.231	183.685	79.635	123.400	61.060	34.725	81.203	150.310
TOTAL (€)	420.360	5.811.298	273.808	168.864	1.782.206	1.460.492	289.696	841.334	284.319	150.285	404.936	1.099.351
Nº VIVIENDAS	15	200	8	4	56	42	8	14/12	8	6	12	36
€/VIVIENDA**	28.024	29.056	34.226	42.216	31.825	34.773	36.212	32.359	35.539	25.048	33.744	30.537
€/m²												

* Según descripción capítulo 5.4.

** Sin Ponderación.

5.5.3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN QUE SON OBJETO DE ANÁLISIS EN EL PLAN.

AUZOA	ELIZALDE	
A.I.U	ELI-3I	
DATOS		Caso de promoción de viviendas tasadas
Superficie Total		6.025 m ²
Superficie computable		6.025 m ²
Superficie residencial		1.500 m ² (t)
VPO		0%
Tasadas		100%
Libres		0%
Superficie Terciario		0 m ² (t)
Nº viviendas		15
Superficie urbanización complementaria		200 m ²
Tipología		Intensivo
Superficie garajes		840 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste unitario	Importe de pagos
Superficie de vivienda	1.275	1.000	1.275.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	714	400	285.600 €
Urbanización complementaria	200	120	24.000 €
Total 1			1.584.600 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste unitario	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	15	28.024	420.360 €
Total 2			420.360 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	170.422 €	
Licencias y tasas municipales	31.692 €	
Notaria, financiación y otros	47.538 €	
Beneficio industrial promoción	343.504 €	
Total 3		593.156 €

IMPORTE DE PAGOS	2.598.116 €
-------------------------	--------------------

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste unitario	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	362	1.000	361.500 €
Venta de vivienda tasada	956	2.469	2.360.627 €
Venta de anejo tasada	353	691	243.652 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS	2.965.779 €
--------------------------	--------------------

DIFERENCIA	367.663 €
-------------------	------------------

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios

Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje

El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre

Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.

Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

AUZOA A.I.U	ELIZALDE ELI-3I	Caso de promoción de viviendas de VPO	
DATOS		Superficie Total	6.025 m ²
		Superficie computable	6.025 m ²
		Superficie residencial	1.500 m ² (t)
		VPO	100%
		Tasadas	0%
		Libres	0%
		Superficie Terciario	0 m ² (t)
		Nº viviendas	15
		Superficie urbanización complementaria	200 m ²
		Tipología	Intensivo
	Superficie garajes	840 m ² (t)	

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	1.275	1.000	1.275.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	714	400	285.600 €
Urbanización complementaria	200	120	24.000 €
Total 1			1.584.600 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	15	28.024	420.360 €
Total 2			420.360 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	170.422 €	
Licencias y tasas municipales	31.692 €	
Notaria, financiación y otros	47.538 €	
Beneficio industrial promoción	147.695 €	
Total 3		397.347 €

IMPORTE DE PAGOS **2.402.307 €**

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	362	1.000	361.500 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	956	1.481	1.416.388 €
Venta de anejo VPO	353	592	208.846 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS **1.986.734 €**

DIFERENCIA **-415.573 €**

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje
El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

AUZOA A.I.U	ELIZALDE ELI-6A		
DATOS		Superficie Total	62.490 m ²
		Superficie computable	33.968 m ²
		Superficie residencial	20.800 m ² (t)
		VPO	55%
		Tasadas	20%
		Libres	25%
		Superficie Terciario	1.130 m ² (t)
		Nº viviendas	200
		Superficie urbanización complementaria	2.800 m ²
		Tipología	Intensivo
		Superficie garajes	11.648 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	17.680	1.000	17.680.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc	10.861	400	4.344.520 €
Urbanización complementaria	2.800	120	336.000 €
Total 1			22.360.520 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	200	29.056	5.811.200 €
Total 2			5.811.200 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	2.394.596 €	
Licencias y tasas municipales	894.421 €	
Notaria, financiación y otros	670.816 €	
Beneficio industrial promoción	6.776.394 €	
Total 3		10.736.227 €

IMPORTE DE PAGOS **38.907.947 €**

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	3.315	4.300	14.254.500 €
Venta de anejo libre	1.733	1.800	3.118.752 €
Venta de vivienda tasada	2.652	2.469	6.546.807 €
Venta de anejo tasada	1.386	691	958.094 €
Venta de vivienda VPO	7.293	1.481	10.802.319 €
Venta de anejo VPO	3.812	592	2.258.382 €
Venta locales de uso terciario	912	2.000	1.824.950 €

IMPORTE DE COBROS **39.763.804 €**

DIFERENCIA **855.857 €**

AUZOA A.I.U	ELIZALDE ELI-3C		
DATOS		Superficie Total	8.248 m ²
		Superficie computable	3.750 m ²
		Superficie residencial	1.100 m ² (t)
		VPO	0%
		Tasadas	0%
		Libres	100%
		Superficie Terciario	0 m ² (t)
		Nº viviendas	8
		Superficie urbanización complementaria	3.200 m ²
		Tipología	Bajo desarrollo
		Superficie garajes	400 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	935	1.000	935.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	340	400	136.000 €
Urbanización complementaria	3.200	180	576.000 €
Total 1			1.647.000 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	8	34.226	273.808 €
Total 2			273.808 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	163.269 €	
Licencias y tasas municipales	65.880 €	
Notaria, financiación y otros	49.410 €	
Beneficio industrial promoción	801.165 €	
Total 3		1.079.724 €

IMPORTE DE PAGOS

3.000.532 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	701	5.200	3.646.500 €
Venta de anejo libre	238	1.481	352.478 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	0	0	0 €

IMPORTE DE COBROS

3.998.978 €

DIFERENCIA

998.446 €

AUZOA ELIZALDE
A.I.U ELI-3G
DATOS

Superficie Total	7.238 m ²
Superficie computable	2.500 m ²
Superficie residencial	800 m ² (t)
VPO	0%
Tasadas	0%
Libres	100%
Superficie Terciario	0 m ² (t)
Nº viviendas	4
Superficie urbanización complementaria	2.200 m ²
Tipología	Bajo desarrollo
Superficie garajes	200 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	680	1.000	680.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	170	400	68.000 €
Urbanización complementaria	2.200	180	396.000 €
Total 1			1.144.000 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	4	42.216	168.864 €
Total 2			168.864 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	111.593 €	
Licencias y tasas municipales	45.760 €	
Notaria, financiación y otros	34.320 €	
Beneficio industrial promoción	571.951 €	
Total 3		763.625 €

IMPORTE DE PAGOS

2.076.489 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	510	5.200	2.652.000 €
Venta de anejo libre	119	1.481	176.239 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	0	0	0 €

IMPORTE DE COBROS

2.828.239 €

DIFERENCIA

751.750 €

AUZOA ALTZIBAR
A.I.U ALT-3
DATOS

Superficie Total	10.889 m ²
Superficie computable	7.245 m ²
Superficie residencial	5.840 m ² (t)
VPO	20%
Tasadas	20%
Libres	60%
Superficie Terciario	240 m ² (t)
Nº viviendas	56
Superficie urbanización complementaria	1.800 m ²
Tipología	Intensivo
IMPORTE DE PAGOS Superficie garajes	3.270 m ² (t)

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	4.964	1.000	4.964.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	2.984	400	1.193.536 €
Urbanización complementaria	1.800	120	216.000 €
Total 1			6.373.536 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	56	31.825	1.782.200 €
Total 2			1.782.200 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	693.238 €	
Licencias y tasas municipales	254.941 €	
Notaria, financiación y otros	191.206 €	
Beneficio industrial promoción	2.261.727 €	
Total 3		3.401.112 €

IMPORTE DE PAGOS

11.556.848 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	2.234	3.500	7.818.300 €
Venta de anejo libre	1.168	900	1.050.780 €
Venta de vivienda tasada	745	2.469	1.838.142 €
Venta de anejo tasada	389	691	269.003 €
Venta de vivienda VPO	745	1.481	1.102.894 €
Venta de anejo VPO	389	592	230.576 €
Venta locales de uso terciario	194	1.481	287.018 €

IMPORTE DE COBROS

12.596.713 €

DIFERENCIA

1.039.864 €

AUZOA **ALTZIBAR**
A.I.U **ALT-6**
DATOS

Superficie Total	8.748 m ²
Superficie computable	6.168 m ²
Superficie residencial	4.520 m ² (t)
VPO	13%
Tasadas	27%
Libres	60%
Superficie Terciario	180 m ² (t)
Nº viviendas	42
Superficie urbanización complementaria	600 m ²
Tipología	Intensivo
Superficie garajes	2.531 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	3.842	1.000	3.842.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	2.305	400	921.808 €
Urbanización complementaria	600	120	72.000 €
Total 1			4.835.808 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	42	34.773	1.460.466 €
Total 2			1.460.466 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	535.183 €	
Licencias y tasas municipales	193.432 €	
Notaria, financiación y otros	145.074 €	
Beneficio industrial promoción	1.788.644 €	
Total 3		2.662.334 €

IMPORTE DE PAGOS

8.958.608 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	1.729	3.500	6.051.150 €
Venta de anejo libre	904	900	813.275 €
Venta de vivienda tasada	778	2.469	1.920.606 €
Venta de anejo tasada	407	691	281.072 €
Venta de vivienda VPO	375	1.481	554.846 €
Venta de anejo VPO	196	592	115.999 €
Venta locales de uso terciario	145	850	123.548 €

IMPORTE DE COBROS

9.860.495 €

DIFERENCIA

901.888 €

AUZOA **ALTZIBAR**
A.I.U **ALT-2F**
DATOS

Superficie Total	2.130 m ²
Superficie computable	550 m ²
Superficie residencial	1.005 m ² (t)
VPO	0%
Tasadas	0%
Libres	100%
Superficie Terciario	0 m ² (t)
Nº viviendas	8
Superficie urbanización complementaria	300 m ²
Tipología	Intensivo
Superficie garajes	563 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	854	1.000	854.250 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	478	400	191.352 €
Urbanización complementaria	300	120	36.000 €
Total 1			1.081.602 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	8	36.212	289.696 €
Total 2			289.696 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	116.560 €	
Licencias y tasas municipales	43.264 €	
Notaria, financiación y otros	32.448 €	
Beneficio industrial promoción	494.550 €	
Total 3		686.822 €

IMPORTE DE PAGOS

2.058.120 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	641	3.500	2.242.406 €
Venta de anejo libre	335	900	301.379 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS

2.543.786 €

DIFERENCIA

485.666 €

AUZOA ITURRIOTZ
A.I.U ITU 2A+2B
DATOS

Superficie Total	4.370 m ²
Superficie computable	4.370 m ²
Superficie residencial	2.700 m ² (t)
VPO	46,3%
Tasadas	0,0%
Libres	53,7%
Superficie Terciario	221 m ² (t)
Nº viviendas	26
Superficie urbanización complementaria	400 m ²
Tipología	Intensivo
Superficie garajes	1.512 m ² (t)

IMPORTE

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	2.295	1.000	2.295.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	1.473	400	589.220 €
Urbanización complementaria	400	120	48.000 €
Total 1			2.932.220 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	26	32.359	841.334 €
Total 2			841.334 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	320.752 €	
Licencias y tasas municipales	117.289 €	
Notaria, financiación y otros	87.967 €	
Beneficio industrial promoción	1.025.421 €	
Total 3		1.551.429 €

IMPORTE DE PAGOS

5.324.983 €

IMPORTE

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	924	3.500	3.235.089 €
Venta de anejo libre	483	1.800	869.592 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	797	1.481	1.180.418 €
Venta de anejo VPO	417	592	246.783 €
Venta locales de uso terciario	178	1.200	214.149 €

IMPORTE DE COBROS

5.746.032 €

DIFERENCIA

421.049 €

AUZOA UGALDETXO
A.I.U UGA-2A

DATOS

Superficie Total	4.330 m ²
Superficie computable	2.832 m ²
Superficie residencial ***	880 m ² (t)
VPO	0%
Tasadas	100%
Libres	0%
Superficie Terciario	50 m ² (t)
Nº viviendas	8
Superficie urbanización complementaria	250 m ²
Tipología	Intensivo
Superficie garajes	493 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	748	1.000	748.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc	461	400	184.552 €
Urbanización complementaria	250	120	30.000 €
Total 1			962.552 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	8	35.539	284.312 €
Total 2			284.312 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	105.983 €	
Licencias y tasas municipales	19.251 €	
Notaria, financiación y otros	28.877 €	
Beneficio industrial promoción	221.737 €	
Total 3		375.848 €

IMPORTE DE PAGOS

1.622.712 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre **	273	1.200	328.056 €
Venta de vivienda tasada	561	2.469	1.384.901 €
Venta de anejo tasada *	188	691	129.947 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	40	900	36.338 €

IMPORTE DE COBROS

1.879.242 €

DIFERENCIA

256.530 €

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje
El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

A.I.U	GURUTZE GUR-1E	Caso de promoción de viviendas tasadas
DATOS	Superficie Total	1.298 m ²
	Superficie computable	1.298 m ²
	Superficie residencial	640 m ² (t)
	VPO	0%
	Tasadas	100%
	Libres	0%
	Superficie Terciario	0 m ² (t)
	Nº viviendas	6
	Superficie urbanización complementaria	90 m ²
	Tipología	Intensivo
Superficie garajes	290 m ² (t)	

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	544	1.000	544.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	247	400	98.600 €
Urbanización complementaria	90	120	10.800 €
Total 1			653.400 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	6	25.048	150.288 €
Total 2			150.288 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	68.313 €	
Licencias y tasas municipales	13.068 €	
Notaria, financiación y otros	19.602 €	
Beneficio industrial promoción	134.529 €	
Total 3		235.512 €

IMPORTE DE PAGOS

1.039.200 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	106	691	72.901 €
Venta de vivienda tasada	408	2.469	1.007.201 €
Venta de anejo tasada	141	691	97.461 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS

1.177.562 €

DIFERENCIA

138.362 €

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje
El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

AUZOA A.I.U	GURUTZE GUR-1E	Caso de promoción de viviendas de VPO	
DATOS		Superficie Total	1.298 m ²
		Superficie computable	1.298 m ²
		Superficie residencial	640 m ² (t)
		VPO	100%
		Tasadas	0%
		Libres	0%
		Superficie Terciario	0 m ² (t)
		Nº viviendas	6
		Superficie urbanización complementaria	90 m ²
		Tipología	Intensivo
	Superficie garajes	290 m ² (t)	

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	544	1.000	544.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	247	400	98.600 €
Urbanización complementaria	90	120	10.800 €
Total 1			653.400 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	6	25.048	150.288 €
Total 2			150.288 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	68.313 €	
Licencias y tasas municipales	13.068 €	
Notaria, financiación y otros	19.602 €	
Beneficio industrial promoción	51.169 €	
Total 3		152.153 €

IMPORTE DE PAGOS

955.841 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	106	691	72.901 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	408	1.481	604.326 €
Venta de anejo VPO	141	592	83.538 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS

760.764 €

DIFERENCIA

-195.077 €

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje
El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

AUZOA A.I.U	ERGOIEN ERG-1A	Caso de promoción de viviendas tasadas	
DATOS		Superficie Total	7.744 m ²
		Superficie computable	2.000 m ²
		Superficie residencial	1.260 m ² (t)
		VPO	0%
		Tasadas	100%
		Libres	0%
		Superficie Terciario	50 m ² (t)
		Nº viviendas	12
		Superficie urbanización complementaria	250 m ²
		Tipología	Intensivo
	Superficie garajes	706 m ² (t)	

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	1.071	1.000	1.071.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	642	400	256.904 €
Urbanización complementaria	250	120	30.000 €
Total 1			1.357.904 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	12	33.744	404.928 €
Total 2			404.928 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	149.841 €	
Licencias y tasas municipales	27.158 €	
Notaria, financiación y otros	40.737 €	
Beneficio industrial promoción	298.768 €	
Total 3		516.504 €

IMPORTE DE PAGOS

2.279.336 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	360	1.000	360.260 €
Venta de vivienda tasada	803	2.469	1.982.927 €
Venta de anejo tasada	282	691	194.921 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	40	1.100	44.413 €

IMPORTE DE COBROS

2.582.521 €

DIFERENCIA

303.185 €

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje
El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

AUZOA ERGOIEN
A.I.U ERG-1A

Caso de promoción de viviendas de VPO

DATOS

Superficie Total	7.744 m ²
Superficie computable	2.000 m ²
Superficie residencial	1.260 m ² (t)
VPO	100%
Tasadas	0%
Libres	0%
Superficie Terciario	50 m ² (t)
Nº viviendas	12
Superficie urbanización complementaria	250 m ²
Tipología	Intensivo
Superficie garajes	706 m ² (t)

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	1.071	1.000	1.071.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	642	400	256.904 €
Urbanización complementaria	250	120	30.000 €
Total 1			1.357.904 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	12	33.744	404.928 €
Total 2			404.928 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	149.841 €	
Licencias y tasas municipales	27.158 €	
Notaria, financiación y otros	40.737 €	
Beneficio industrial promoción	134.567 €	
Total 3		352.303 €

IMPORTE DE PAGOS

2.115.135 €

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	360	1.000	360.260 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	803	1.481	1.189.766 €
Venta de anejo VPO	282	592	167.077 €
Venta locales de uso terciario	40	1.100	44.413 €

IMPORTE DE COBROS

1.761.515 €

DIFERENCIA

-353.620 €

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m² de trastero y 12,5 m² de garaje
El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

AUZOA ERGOIEN
A.I.U ERG-1B
DATOS

Superficie Total	8.272 m ²
Superficie computable	4.750 m ²
Superficie residencial	3.660 m ² (t)
VPO	20%
Tasadas	20%
Libres	60%
Superficie Terciario	150 m ² (t)
Nº viviendas	36
Superficie urbanización complementaria	800 m ²
Tipología	Intensivo
Superficie garajes	2.050 m ² (t)

IMPORTE

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	3.111	1.000	3.111.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	1.870	400	747.864 €
Urbanización complementaria	800	120	96.000 €
Total 1			3.954.864 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	36	30.537	1.099.332 €
Total 2			1.099.332 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	429.607 €	
Licencias y tasas municipales	158.195 €	
Notaria, financiación y otros	118.646 €	
Beneficio industrial promoción	1.358.351 €	
Total 3		2.064.799 €

IMPORTE DE PAGOS

7.118.995 €

IMPORTE

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	1.400	3.200	4.479.840 €
Venta de anejo libre	732	1.200	878.049 €
Venta de vivienda tasada	467	2.469	1.151.986 €
Venta de anejo tasada	244	691	168.588 €
Venta de vivienda VPO	467	1.481	691.197 €
Venta de anejo VPO	244	592	144.505 €
Venta locales de uso terciario	121	1.100	133.238 €

IMPORTE DE COBROS

7.647.402 €

DIFERENCIA

528.408 €

5.6. PROGRAMACIÓN DEL PLAN GENERAL.

5.6.1. CRITERIOS GENERALES DE ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE OTROS PROYECTOS A PROMOVER EN DESARROLLO DE ESTE PLAN GENERAL.

A. CRITERIOS DE FORMULACIÓN DE LAS ÁREAS INTEGRADAS, ACTUACIONES DE DOTACIÓN Y SU PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En lo que respecta a los ámbitos residenciales, se exponen en el siguiente cuadro:

AMBITO	SUBAREA	PROGRAMACIÓN
ELIZALDE	ELI-1B	2 AÑOS
	ELI-1C	4 AÑOS
	ELI-3C	4 AÑOS
	ELI-3D	4 AÑOS
	ELI-3E	4 AÑOS
	ELI-3F	4 AÑOS
	ELI-3G	4 AÑOS
	ELI-3H	4 AÑOS
	ELI-3I	4 AÑOS
	ELI-5A	4 AÑOS
	ELI-6A	4 AÑOS
	ELI-6C	EN EJECUCIÓN
ALTZIBAR	ALT-2B	4 AÑOS
	ALT-2C	4 AÑOS
	ALT-2D	4 AÑOS
	ALT-2F	4 AÑOS
	ALT-3	2 AÑOS
	ALT-4	EN EJECUCIÓN
ITURRIOTZ	ALT-6	4 AÑOS
	ITU-2A	SEGÚN LICENCIA MUNICIPAL
	ITU-2B	4 AÑOS
	ITU-2C	4 AÑOS
UGALDETXO	ITU-3A	4 AÑOS
	UGA-1A	PROGRAMADO PARCIALMENTE
	UGA-1B	4 AÑOS
	UGA-1C	4 AÑOS
	UGA-1D	4 AÑOS
	UGA-1E	4 AÑOS
ARRAGUA	UGA-2A	4 AÑOS
	ARR-1A	PROGRAMADO (INTEGRAL)
	ARR-1B	PROGRAMADO (INTEGRAL)
GURUTZE	ARR-5A	4 AÑOS
	GUR-1A	4 AÑOS
	GUR-1B	4 AÑOS
	GUR-1C	SEGÚN LICENCIA MUNICIPAL
	GUR-1D	4 AÑOS
ERGOIEN	GUR-1E	2 AÑOS
	ERG-1A	2 AÑOS
	ERG-1B	4 AÑOS
	ERG-1C	4 AÑOS
KARRIKA	ERG-1D	4 AÑOS
	KAR-1A	2 AÑOS
	KAR-1B	EN EJECUCIÓN

Los años expuestos en el cuadro anterior serán contabilizados a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor de este Plan General.

A su vez, se ha de entender que a lo largo del período fijado en cada caso deberá procederse a la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de este Plan General.

B.- OTROS ESTUDIOS Y PROYECTOS A PROMOVER.

- * Estudio, actualización y elaboración del catálogo del patrimonio arqueológico y cultural, incluida la pormenorización de los bienes protegidos a nivel municipal (obra de Peña Gantxegi, etc...): dos (2) años contados a partir de la aprobación de este Plan General.
- * Estudio de identificación y delimitación de las áreas específicas de interés geológico: dos (2) años contados a partir de la aprobación de la aprobación de este Plan General.
- * Estudio de identificación y delimitación de las áreas específicas de los parques rurales de Oiartzun, Larrezabalgain, Urkabe, Arditurri, etc.: dos (2) años contados a partir de la aprobación de este Plan General.
- * Elaboración y aprobación de un mapa de ruido y/o complementación del elaborado por el Departamento de Carreteras de la D.F.G., máximo de dos (2) años contados a partir de la aprobación de este Plan General.
- * Elaboración de los mapas municipales de ruido, máximo de cuatro años (4) contados a partir de la aprobación de este Plan General.
- * Estudio referido al paisaje de la ciudad, a elaborar con el fin tanto de identificar los ámbitos de interés a ese respecto, como de determinar las medidas de intervención en la materia: dos (2) años contados a partir de la aprobación de la aprobación de este Plan General.

5.6.2. OTROS CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.

Con carácter general, los criterios de programación expuestos en los apartados anteriores han de entenderse complementados e, incluso y en su caso, reajustados con los establecidos en, en particular, el documento “4.2 Normas Urbanísticas Particulares” de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General.

Además, todos esos criterios deberán ser objeto de la correspondiente complementación y precisión en los sucesivos planes, programas y proyectos a promover a los efectos del desarrollo y la ejecución de las propuestas de este Plan General.

En ese contexto, los planes especiales y parciales a promover a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación, así como los programas de actuación urbanizadora a formular en los ámbitos de actuación, determinarán los criterios de programación que en cada caso se estimen oportunos.

A su vez, a los efectos de la solicitud de licencias de edificación e inicio y finalización de las obras se estará a lo establecido en, por un lado, los criterios generales expuestos a ese respecto en el documento “4.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General, y, por otro, los que a modo de complemento y/o reajuste de los anteriores puedan fijarse bien en el planeamiento bien en las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan.

Oiartzun, marzo de 2015.

Equipo redactor:

Agustín Errea Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak, S.L.P.

Juan Landa
EKAIN, S.A.

Raoul Servert
ARAUDI s.l.