

<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
I.- OBJETO.....	1
II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO .....	1
III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS	
1. Introducción.....	2
2. Los coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos.....	2
IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES EN EL A.A.I. DE GAMONGOA	
1. Obras de Urbanización del A.A.I. de Gamongoa.....	7
2. Otras Cargas de Urbanización.....	7
3. Resumen de Cargas de Urbanización .....	7
4. Varios .....	8
V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. JUSTIFICACIÓN	
1. Introducción.....	9
2. La edificabilidad urbanística.....	9
3. La edificabilidad ponderada resultante .....	10
4. Valoración económica.....	10
VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA	
1. Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en Gamongoa .....	11
2. Responsabilidades y obligaciones del Ayuntamiento.....	11
 Anexo I. Costos del Proyecto de Urbanización del A.A.I. de Gamongoa	

**DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

## I.- OBJETO

Este documento responde a las exigencias de los Artículos 62, 68 y 69 de la LVSU de 2006, que definen como determinación obligada a esta clase de planes un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

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

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

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

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento, concretamente las siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).
    - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
    - . Decreto de 28 de junio de 2022, de regulación de las condiciones mínimas de Habitabilidad y Normas de Diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales (Decreto de Habitabilidad).
    - . Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.
  - Promovidas por el Ayuntamiento de Erreterria y vigentes en el:
    - . Plan General de Ordenación Urbana de Erreterria aprobado definitivamente el 27 de julio de 2009.
    - . 6ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Gamongoa aprobado definitivamente el 25 de diciembre de 2022.

- \* Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los proyectados en el A.A.I. de Gamongoa delimitado en esta MPAU de Gamongoa.
- \* Las cargas derivadas de la ordenación urbanística objeto de valoración se corresponden por un lado con las correspondientes al concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y por otro con la totalidad de las resultantes en dicho A.A.I. de Gamongoa: obras de urbanización, derribos, realojos, honorarios de proyectos, otro tipo de cargas...

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

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

#### 1.- Introducción.

A los efectos de establecer unos coeficientes de ponderación de usos aptos para el estudio de la viabilidad económico-financiera de esta MPAU de Gamongoa se han tenido en consideración las siguientes circunstancias:

- \* Las parcelas resultantes de Gamongoa se ubican en un entorno alejado al centro urbano de Erreterria, por lo que a la hora de considerar los precios de venta de las viviendas, garajes, ... se han asimilado todas a las de esa circunstancia.
- \* Los coeficientes actuales del PGOU de 2004 se han considerado obsoletos por razones obvias de mercado, procediéndose a su obtención con datos objetivos actuales del mercado de viviendas, garajes, etc... de promoción libre.
- \* Para el cálculo de la Vivienda de Protección Social (VPS) se ha partido de la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

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

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

###### A.- USOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

###### \* Viviendas de Protección Social de Régimen General (VPS):

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de usos se ha partido del precio base de las viviendas de protección social de régimen general en propiedad plena, que para municipios como Erreterria (Anexo I.1) está en:

$$1.808,53 \text{ €/m}^2(\text{u})$$

Dado que este dato no es constante sino que hay que aplicarlo a tramos de viviendas según su superficie útil, y como desconocemos su distribución exacta realizamos una extrapolación de la vivienda media. Para los 35.800 m<sup>2</sup>(t) se prevén 378 VPO, lo que significa 94,71 m<sup>2</sup>(t)/viv, y que a su vez con un coeficiente de transformación de 1,30 resultan 72,85 €/m<sup>2</sup>(u)/viv.

Conforme a la citada Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios máximos de viviendas de Protección Social, para los primeros 45 m<sup>2</sup>(u) el precio se multiplica por 1,20; esto es, 97.660,62 €.

Desde los 45 hasta los 60 m<sup>2</sup>(u), el precio se multiplica por 1,40, esto es, 30.905,86 €.

El resto, 12,85 m<sup>2</sup>(u) se multiplica por 1; esto es, 23.239,61 €.,

En definitiva, el precio medio de una vivienda de protección social tipo en este Ámbito es de 151.826,09 €, que para los 72,85 m<sup>2</sup>(u), viene a suponer **2.084,09 €/ m<sup>2</sup>(u)**, en plena propiedad.

Dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a viviendas de protección social de régimen general es del 20% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser, **412,82 €/ m<sup>2</sup>(u)**, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, **320,63 €/ m<sup>2</sup>(t)**.

\* Garajes y Anejos de Protección Social:

Igualmente, en base al Artículo 9 de la Orden del 3 de octubre de 2010 para los Anejos de Protección Social, el precio máximo por m<sup>2</sup>(u) resultará de multiplicar por 0,4 el precio base. Esto es, 0,4 x 1.808,53/ m<sup>2</sup>(u)

**723,41 €/ m<sup>2</sup>(u).**

En base a la relación entre superficie construida y superficie útil establecida (1,05) en el artículo 18 del Decreto Foral 6/1999 de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

$723,41 \text{ €/ m}^2(\text{u}) / 1,05 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2(\text{u}) = \mathbf{688,96 \text{ €/m}^2(\text{t})}$

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

$\text{VRS}_{\text{u(GAPO)}} = 20\% 688,96 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{137,79 \text{ €/ m}^2(\text{t})}$

\* Viviendas Tasadas Municipales:

Recordemos que en este caso es de aplicación la L Maturana, por la que se determina para el ámbito de Gamongoa un 79,71% del nº de viviendas de Promoción Pública respecto del total de nuevas viviendas (excluidas de ellas las de la PUR 3/1 (U.I. 18/03) y las consolidadas existentes). De las 8 parcelas destinadas a Promoción Pública, una de ellas se destina a Vivienda de Protección Tasada (VPT).

Por otro lado, en lo que se refiere a las Viviendas de Régimen Tasado Autonómico, conforme al Artículo 10.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, la edificabilidad urbanística admitida para este tipo de viviendas podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la LVSU DE 2006.

Para el cálculo del valor máximo de repercusión de las 62 Viviendas Tasadas Municipales situadas en la parcela PUR 3/5, se establece un precio máximo de venta cifrado en 1,2 veces el correspondiente a VPS, esto es:

2.170,24 €/ m<sup>2</sup>(u).

Con el mismo razonamiento, para las 62 viviendas tasadas los 5.750 m<sup>2</sup>(t) suponen 92,74 m<sup>2</sup>(t)/viv de media, transformándolo a útiles (dividiendo entre 1,30), resultan 71,34 €/ m<sup>2</sup>(u) de vivienda media.

Por lo tanto, en el primer tramo de 45 m<sup>2</sup>(u) el precio se multiplica por 1,20, esto es, 117.192,96 €.

En el segundo tramo, de 45 a 60 m<sup>2</sup>(u) multiplicado por 1,14, el precio es de 37.111,10 €.

Por último, el resto, 11,34 m<sup>2</sup>(u), multiplicado por 1 da 24.610,52 €.

En resumen, el precio medio de una vivienda tasada municipal en este ámbito es de 178.914,58 €, que para los 71,34 m<sup>2</sup>(u), viene a suponer **2.507,91 €/ m<sup>2</sup>(u)** en plena propiedad.

Del mismo modo, dado que el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a vivienda tasada municipal es el 25% de venta de dichos inmuebles, éste resulta ser **626,98 €/ m<sup>2</sup>(u)**, o lo que es lo mismo, dividido entre 1,30, **482,29 €/ m<sup>2</sup>(t)**.

\* Garajes y Anejos Tasados Municipales:

Del mismo modo, a continuación se explica el cálculo del valor medio de los Anejos Tasados Municipales.

En este caso, para Garajes y Anejos Tasados Municipales en plena propiedad el precio base establecido máximo es del 40% del precio de venta de dichos inmuebles, sobre 1,2 x 1.808,53 €/ m<sup>2</sup>(u).

O sea:  $0,40 \times 2.170,24 \text{ €/ m}^2(\text{u}) = \mathbf{868,09 \text{ €/m}^2(\text{u})}$

Aplicando la misma relación anterior:  $868,09 \text{ €/ m}^2(\text{u}) / 1,05 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2(\text{u}) = 826,76 \text{ €/ m}^2(\text{t})$ .

Aplicando el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a Anejos Tasados Municipales es del 25% de venta de dichos inmuebles resultan:

$\text{VRS}_{\text{U(GAPT)}} = 25\% \ 826,76 \text{ €/ m}^2(\text{t}) = \mathbf{206,69 \text{ €/m}^2(\text{t})}$ .

## B.- USOS DE PROMOCIÓN LIBRE

### \* Valor Residual del suelo:

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

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

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.  
La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo en general el de 1,40.

Para el cálculo del valor residual del suelo se han estimado los siguientes costes medios de construcción y precios medios de venta:

### \* Costes medios de construcción

Uso de vivienda de promoción libre colectiva .....	1.100 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso de vivienda de promoción libre aislada .....	1.300 €/m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de promoción libre colectiva.....	450 €/m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de promoción libre aislada .....	450 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso comercial (planta baja) .....	400 €/m <sup>2</sup> (t)

### \* Precios medios de venta

En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, los valores medios en venta estimados para el ámbito son los siguientes:

Uso de vivienda de promoción libre colectiva .....	2.400 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso de vivienda de promoción libre aislada .....	2.600 €/m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de promoción libre colectiva.....	30.000 €/plaza
Garajes y Anejos de promoción libre aislada .....	165.000 €/planta
Uso comercial (planta baja) .....	800 €/m <sup>2</sup> (t)

Se estima que la superficie media total de una plaza de aparcamiento en vivienda colectiva es de 30 m<sup>2</sup>(t) (incluidas calles de rodadura...). Eso hace que el precio medio de venta sea de 1.000 €/m<sup>2</sup>(t).

Del mismo modo, se estima que la superficie total de la planta de sótano de la vivienda aislada es de 165 m<sup>2</sup>(t). Eso hace que el precio medio de venta sea 1.000€/m<sup>2</sup>(t).

\* De todo ello se deducen los siguientes valores medios de repercusión de suelo:

Vivienda de promoción libre colectiva .....	614,29 €/m <sup>2</sup> (t)
Vivienda de promoción libre aislada .....	557,14 €/m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de promoción libre colectiva.....	264,29 €/m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de promoción libre aislada .....	264,29 €/m <sup>2</sup> (t)
Comercial (planta baja).....	171,43 €/m <sup>2</sup> (t)

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Dado que el uso característico propuesto es el de Vivienda de Protección Social (V.P.S.), a éste se le asigna su valor residual de suelo, **279,05 €/m<sup>2</sup>(t)**, con un coeficiente de ponderación de 1,000.

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

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m <sup>2</sup> (t)	
Vivienda de Protección Social (VPS)	320,63	1,000
Vivienda Tasada Municipal (VTM)	482,29	1,504
Vivienda de Promoción Libre Colectiva	614,29	1,916
Vivienda de Promoción Libre Aislada	557,14	1,738
Garajes y Anejos de Protección Social	137,79	0,430
Garajes y Anejos Tasados Municipales	206,69	0,645
Garajes y Anejos de Promoción Libre Colectiva	264,29	0,824
Garajes y Anejos de Promoción Libre Aislada	264,29	0,824
Comercial (planta baja)	171,93	0,535

#### IV.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES EN EL A.A.I. DE GAMONGOA

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

##### 1.- Obras de Urbanización del A.A.I. de Gamongoa

ZONA RESIDENCIAL	TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.336.077 €
PAVIMENTOS	1.105.975 €
PLUVIALES Y DRENAJE	329.100 €
SANEAMIENTO	194.620 €
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	283.520 €
TELECOMUNICACIONES	186.340 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	766.584 €
DISTRIBUCIÓN DE GAS	98.320 €
ALUMBRADO	226.020 €
RED MUNICIPAL	31.248 €
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	40.000 €
MOBILIARIO URBANO	315.000 €
JARDINERÍA	150.000 €
BARRERAS ACÚSTICAS	647.250 €
REMATES Y VARIOS (10%)	701.312 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	20.723 €
CONTROL DE CALIDAD	67.074 €
SEGURIDAD Y SALUD	140.262 €
DESVÍOS	390.031 €
REGATA FUERA DE ÁMBITO	702.200 €
<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL</b>	<b>8.731.658 €</b>

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 8.731.658 €  
19% DE G.G. Y B.I 1.659.015 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA 10.390.672 €

##### 2.- Otras Cargas de Urbanización

###### VIGENTES

REALOJOS VIGENTES	853.740 €
GASTOS EJECUTADOS	1.914.642 €
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO DEFICITARIA	205.748 €
LOCAL EQUIPAMIENTO SOCIAL	120.000 €
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN VIGENTES</b>	<b>3.094.130 €</b>

###### NUEVAS

NUEVOS REALOJOS (3 VIV. - CASERÍO LANTERNETA)	750.000 €
HONORARIOS	413.000 €
<b>TOTAL NUEVAS CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>1.163.000 €</b>

**TOTAL OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN 4.257.130 €**

###### RESUMEN CARGAS DE URBANIZACIÓN

##### 3.- Resumen de Cargas de Urbanización

<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>14.647.802 €</b>
-------------------------------------	---------------------



#### 4.- Varios

En virtud del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 el 12 de noviembre de 2018, la estimación de las cargas de urbanización para mantener el equilibrio, representa 12.437.575 € más IVA (en esta MPAU de Gamongoa la cifra se ha incrementado a 14.674.802 € más IVA, motivado por el traslado del excedente de la excavación a vertedero), incluyendo un máximo de 835.618 € más IVA como aportación de la Junta al Ayuntamiento para colaborar en la intervención necesaria sobre la regata Arramendi fuera de la delimitación del Ámbito concretamente hasta la Glorieta Rioja, de forma que se resuelva la evacuación de la escorrentía de aguas pluviales como consecuencia de la urbanización del Ámbito, en una actuación sobre la regata compartida con el Ayuntamiento.

Dicha obra se recogerá como separata de la MPURB de Gamongoa, será contratada por la Junta de Concertación de Gamongoa y se iniciará en el plazo máximo de 6 meses desde su aprobación, siempre que también se haya aprobado la MPREP de Gamongoa de forma previa. En todo caso la obligación económica que asume la Junta de Concertación de Gamongoa representa un máximo de 835.618 € (presupuesto de ejecución por contrata) más IVA.

La reconsideración de la urbanización con los criterios señalados en el Plan Parcial que se desarrolló conllevó la reconsideración de las adjudicaciones al Ayuntamiento en concepto de cesión de edificabilidad, que ajustada a la Ley 2/2006 de 30 de junio, supuso la cesión del 15% de la edificabilidad libre de cargas, deduciendo la parte ya abonada con el pago de 2.000.000€ ya satisfechos, ello sin perjuicio de los derechos patrimoniales que pudieran corresponder al Ayuntamiento, dejando por tanto sin efecto la compra de dichos derechos tal como estaba recogida en el Proyecto aprobado el 24-6-2005.

La edificabilidad a efectos de equidistribución y cesión del 15% a favor del Ayuntamiento será el 100% de la ordenada en el ámbito. Ello no obstante, los propietarios de los derechos edificatorios de la parcela "1" del UI 18/03 por razón del origen de sus derechos, materializarán el 100% de los derechos que les serán adjudicados en la parcela PUR 3/1 con una edificabilidad de 3.600 m<sup>2</sup>t y 36 viviendas libres en los términos que tienen convenido con la Junta de Concertación en Convenio suscrito con fecha 21/8/2007. Habrá que tener en cuenta que los provenientes de la parcela 1 del UI 18/03 representan en realidad 3.660 m<sup>2</sup>t que son "netos" por haber efectuado ya las cesiones a favor del Ayuntamiento. Por tanto la diferencia entre los 3.600 m<sup>2</sup>t que se concretan en la PUR 3/1 y los 3.660 m<sup>2</sup>t ya ha cedido el 15%.

No se incluye la parcela PUR 3/1 (U.I. 18/03) exenta de cargas de urbanización general del ámbito.

Las parcelas de reposición siguientes son cargas de urbanización del ámbito a costa de la Junta de Concertación de Gamongoa:

- PUR 4/3 (Errazkin-Lanterneta)
- PUR 4/6 (Lanterneta)
- PUR 4/7 (Villa Juanita)
- PUR 4/8 (Mazusta-Pagoaga)
- PUR 4/12 (Jesús Hortal)

Las viviendas existentes que se consolidan, pueden acometer las reformas que procediesen conforme a la Normativa Urbanística vigente, estando libres de cargas de urbanización general del ámbito.

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

### 1.- Introducción.

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

- \* Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (Residencial, VPO, VPT y Promoción Libre, Comercial, Garajes y Anejos), prevista tanto sobre como bajo rasante.

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

- \* Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en Gamongoa, la que se asignará a la Junta de Concertación, con las salvedades siguientes:

- No se incluye la parcela PUR 3/1 (U.I. 18/03) en virtud del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 el 12 de noviembre de 2018, pues, está libre de cargas de urbanización y se asigna a Esnabaso, S.L.
- No se incluyen las parcelas de reposición PUR 4/3, PUR 4/6, PUR 4/7, PUR 4/8 y PUR 4/12, toda vez que son cargas de urbanización del ámbito a costa de la Junta de Concertación de Gamongoa.
- No se incluyen las viviendas existentes que se consolidan PUR 4/9, PUR 4/10, PUR 4/11 y PUR 4/13 al quedar asignadas a sus propietarios, no participando de los derechos y deberes de la Junta de Concertación de Gamongoa.

### 2.- La edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística prevista en esta MPAU de Gamongoa de consideración a los efectos de la justificación de la referida viabilidad económica por parte de la Junta de Concertación de Gamongoa es la siguiente:

Residencial de Protección Social (VPS) .....	35.800 m <sup>2</sup> (t)
Residencial Tasada Municipal (VTM) .....	5.750 m <sup>2</sup> (t)
Residencial de Promoción Libre Colectiva .....	10.800 m <sup>2</sup> (t)
Residencial de Promoción Libre Aislada .....	632 m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de Protección Social (GAPS) .....	16.268 m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos Tasados Municipales (GAPM).....	2.108 m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de Promoción Libre Colectiva.....	5.640 m <sup>2</sup> (t)
Garajes y Anejos de Promoción Libre Aislada.....	660 m <sup>2</sup> (t)
Comercial .....	1.200 m <sup>2</sup> (t)

**3.- La edificabilidad ponderada resultante.**

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

De ellas se han deducido, conforme a las anteriores consideraciones, las edificabilidades de la parcela PUR 3/1 (U.I. 18/03), las viviendas de Reposición y las viviendas existentes consolidadas.

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA-m <sup>2</sup> (tp)-
Residencial VPS	35.800	1,000	35.800
Residencial VTM	5.750	1,504	8.649,15
Residencial Venta Libre Colectiva	10.800	1,916	20.691,46
Residencial Venta Libre Aislada	632	1,738	1.098,20
Anejos de Protección Social APS	16.268	0,430	6.991,27
Anejos Tasados Municipales ATM	2.108	0,645	1.358,89
Anejos Promoción Libre Colectiva	5.640	0,824	4.648,89
Anejos Promoción Libre Aislada	660	0,824	544,02
Comercial	1.200	0,535	641,60
<b>TOTAL</b>			<b>80.423,47</b>

**4.- Valoración económica.**4.1. Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante, excluida la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1,000 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de Vivienda de Protección Social (VPS). Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de 279,05 €/m<sup>2</sup>(tp).

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

$$80.423,47 \text{ m}^2(\text{tp}) \times 320,63 \text{ €/m}^2(\text{tp}) = 25.786.115 \text{ €}.$$

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

El valor de repercusión del suelo urbanizado patrimonializable por la Junta de Concertación de Gamongoa se corresponde con el 85% del dato anterior, esto es:

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

$0,85 \times 25.786.115 \text{ €} = 21.918.198 \text{ €}$

Este valor excluidas las cargas derivadas de la ordenación urbanística asciende a:

$21.918.198 \text{ €} - 14.674.802 \text{ €} = 7.270.396 \text{ €}$

Justificación de la viabilidad económica.

El citado valor de repercusión del suelo de 7.637.202 € conlleva, a su vez, unos valores o repercusiones medios de:

\* Tomando como referente la edificabilidad ponderada resultante en el ámbito excluida la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal en Gamongoa:

$7.270.396 \text{ €} : 80.423,47 \text{ m}^2\text{tp} = 90,40 \text{ €/m}^2\text{tp}.$

\* A su vez, tomando como referente la totalidad de la superficie zonal de Gamongoa:

$7.270.396 \text{ €} : 68.116 \text{ m}^2 = 106,74 \text{ €/m}^2.$

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

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

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

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

### **2.- Responsabilidades y obligaciones del Ayuntamiento**

Esas responsabilidades son, básicamente, las siguientes:

\* Por un lado, la asociada a la ejecución del local social en planta baja de la parcela PUR 3/6 de 420 m<sup>2</sup>t.

\* Por otro lado, las asociadas a la construcción de los equipamientos públicos previstos en las parcelas deportiva PEC 4/1 y asistencial de alojamientos dotacionales PEC 6/1.

Erreterria, Mayo 2023

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

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo



ARKITEKTURA / HIRIGINTZA  
ARQUITECTURA / URBANISMO

  
JUAN ANTONIO BARRENECHEA  
ARQUITECTO

  
JOSU IRIONDO  
ARQUITECTO

Fdo: JOSE MARIA ABAD, ABOGADO URBANISTA

José María Abad



Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.P.

Igor Martin



CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DEL NUEVO GAMONGOA

USO	PRODUCTO	VALOR DE MERCADO VM €/m <sup>2</sup> t	COSTE CONS CC €/m <sup>2</sup> t	VIV / PLZ ud	VALOR RESIDUAL VR=(Vm/1,4)-Cc €/m <sup>2</sup> t	COEF. POND K	EDIF. m <sup>2</sup> t	UEH K x m <sup>2</sup> tp m <sup>2</sup> tp	PRECIO SUELO	
									276,29 x UEH	: Ud
									€	€/ud
1 RESIDENCIAL	VPS (PUR 3/6, 7, 8, 9, 10, 11 Y 12)	2.084,09 €/m <sup>2</sup> (u)	1,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> (u)	378	320,63	1,000	35.800	35.800,00	11.478.526	30.366
2 GARAJES Y ANEJOS	GPS Y APS (PUR 3/6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12)	723,41 €/m <sup>2</sup> (u)	1,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> (u)	542	137,79	0,430	16.268	6.991,27	2.241.606	4.136
<b>TOTAL VPS, GPS Y APS</b>				<b>378</b>				<b>42.791,27</b>	<b>13.720.133</b>	
3 RESIDENCIAL	VPT (PUR 3/5)	2.507,91 €/m <sup>2</sup> (u)	1,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> (u)	62	482,29	1,504	5.750	8.649,15	2.773.170	44.729
4 GARAJES Y ANEJOS	GPT Y APT (PUR 3/5)	868,09 €/m <sup>2</sup> (u)	1,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> (u)	70	206,69	0,645	2.108	1.358,89	435.699	6.224
<b>TOTAL VPT, GPT Y APT</b>				<b>62</b>				<b>10.008,03</b>	<b>3.208.868</b>	
5 RESIDENCIAL	VIV.LIBRE (PUR 3/2, 3 y 4)	240.000,00 €	100 m <sup>2</sup> t	108	614,29	1,916	10.800	20.691,46	6.634.286	61.429
6 GARAJES	Y TRAST. LIBRES (PUR 3/2, 3 y 4)	30.000,00 €	30 m <sup>2</sup> t	186	264,29	0,824	5.640	4.648,89	1.490.571	8.014
<b>TOTAL V, G Y A LIBRE COLECTIVA</b>				<b>108</b>				<b>25.340,35</b>	<b>8.124.857</b>	
7 RESIDENCIAL	VIV. BIF. (4/1 y 2)	410.800,00 €	158 m <sup>2</sup> t	4	557,14	1,738	632	1.098,20	352.114	88.029
8 GARAJES	TRIPLES (4/1 y 2)	165.000,00 €	165 m <sup>2</sup> t	12	264,29	0,824	660	544,02	174.429	14.536
<b>TOTAL V, G Y A LIBRE AISLADA</b>				<b>4</b>				<b>1.642,22</b>	<b>526.543</b>	
9 COMERCIAL	LOCAL (PUR 3/5 Y 6)	800,00 €/m <sup>2</sup> t	100 m <sup>2</sup> t	-	171,43	0,535	1.200	641,60	205.714	2.057
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>552</b>				<b>80.423,47</b>	<b>25.786.115</b>	

10 VALOR SUELO URBANIZADO	320,63 €/m <sup>2</sup> tp	x	80.423,47 m <sup>2</sup> tp	25.786.115 €
11 VALOR SUELO URBANIZADO PATRIMONIALIZABLE	85,00 %		25.786.115 €	21.918.198 €
12 15,00 % CESION	15,00 %		25.786.115 €	3.867.917 €
		Coste urbanización		Otras cargas urbanización
13 VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PATRIMONIALIZABLE	21.918.198 €	-	10.390.672 €	-
				4.257.130 €
14 REPERCUSION SUELO URBANIZADO/m2 ponderado	21.918.198 €	:	80.423,47 m <sup>2</sup> tp	272,53 €/m <sup>2</sup> tp
15 REPERCUSION SUELO URBANIZADO/m2 Superficie Zonal	21.918.198 €	:	68.116 m <sup>2</sup>	321,78 €/m <sup>2</sup>
16 REPERCUSION URBANIZACION/m2 ponderado	14.647.802 €	:	80.423,47 m <sup>2</sup> tp	182,13 €/m <sup>2</sup> tp
17 REPERCUSION URBANIZACION/m2 Superficie Zonal	14.647.802 €	:	68.116 m <sup>2</sup>	215,04 €/m <sup>2</sup>
18 REPERCUSION SUELO PATRIMONIALIZABLE/m2t ponderado	7.270.396 €	:	80.423,47 m <sup>2</sup> tp	90,40 €/m <sup>2</sup> tp
19 REPERCUSION SUELO PATRIMONIALIZABLE/m2 Superficie Zonal	7.270.396 €	:	68.116 m <sup>2</sup>	106,74 €/m <sup>2</sup>

06/05/2023

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
ENDARA  
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA