

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	INDICE
--	---------------

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. 1. AMBITO	3
1.3. 4. ÁMBITO	6
1.4. 6. SECTOR	9
2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
2.1. INTRODUCCIÓN	13
2.2. OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS	13
2.2.1. PROVISIONES	13
2.2.2. SERVICIOS	13
2.2.3. MANTENIMIENTO	13
2.3. DESCRIPCIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	13
2.3.1. SUMINISTROS Y SANEAMIENTO	13
2.3.2. SERVICIOS	14
2.3.3. MANTENIMIENTO	15
2.4. COSTE DE LA EJECUCIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	16
2.4.1. SUMINISTROS Y SANEAMIENTO	16
2.4.2. SERVICIOS	17
2.4.3. MANTENIMIENTO	18
2.4.4. GASTO TOTAL ANUAL DE LAS PRESTACIONES MUNICIPALES A TODAS LAS ORDENACIONES PREVISTAS EN ESTE PGOU	19
2.5. CAPACIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL PARA LA EJECUCIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	20
2.5.1. TASAS SOBRE SUMINISTROS Y SANEAMIENTO	20
2.5.2. TASAS SOBRE LOS SERVICIOS	20
2.5.3. OTRAS TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES	20
2.5.4. INGRESOS ANUALES DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LAS NUEVAS ORDENACIONES PREVISTAS POR EL PGOU	22
2.6. BALANCE ECONÓMICO	22

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.1. INTRODUCCIÓN

La viabilidad económica del PGOU exige que se justifique la viabilidad económica de las áreas de nuevo desarrollo que define.

La inversión a realizar en cada circunscripción para la ejecución de la ordenación prevista por el plan deberá ser comprobada si puede ser cubierta mediante la venta de los bienes inamovibles que el mismo posibilite.

La valoración se realizará siguiendo el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

En total son tres las circunscripciones que acogen nuevos desarrollos. Los tres tienen la calificación de vivienda. Dos están situados en suelo urbano y el tercero en suelo urbanizable. Las dos primeras son actuaciones de dotación y la tercera actuación integrada.

En los siguientes apartados se incluirá una tabla que refleje la viabilidad de cada una de las circunscripciones y que sea una tabla de resultados de la misma para la aplicación del Real Decreto 1492/2011. En cada apartado se explicarán las características de los datos introducidos en la tabla.

1.2. 1.- ÁMBITO

La viabilidad a estudiar en este ámbito es la de la Actuación Dotacional 1.1 que ordena las nuevas edificabilidades. En este recinto se prevé un edificio de bajo desarrollo que alberga dos viviendas libres.

La ordenación plantea 2 de los aparcamientos exigidos por la Ley 2/2006 en la misma rasante de la carretera que da acceso al interior del edificio.

El edificio previsto es el utilizado para el estudio de la viabilidad económica. Los datos de superficie proceden de la normativa particular del documento G de este PGOU.

Dado que el 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento no puede ser atribuida en parcela, existiendo una única parcela edificable en el distrito, se ha calculado el valor en monetización.

En esta actuación de dotación no caben las cesiones exigidas en los artículos 5 y 6 del Decreto 123/2012 sobre estándares urbanísticos. No se pueden tomar:

Sistema general de espacios libres:	50,56 m ² .
Sistema local de espacios libres:	37,56 m ² .
Otras dotaciones públicas:	50,56 m ² .
Aparcamientos privados:	1,54 A.
Aparcamientos públicos:	1,51 A.

Ocupando una superficie de aparcamiento ^{de} 12,5 m², la superficie necesaria para aparcamientos es de 38,13 m².

La superficie total de las cesiones es de 176,81 m², 7 y 5 del Decreto. Los que, en aplicación de los artículos, se compensen con el dinero que se entregue al Ayuntamiento. El valor de estas superficies es el del suelo urbanizado del área correspondiente.

En el cuadro de cálculo de viabilidad se incluyen las cesiones como parte integrante del distrito, es decir, entre los costes de urbanización de la Actuación dotacional se incluye también la de esas superficies de cesión. Además, en el valor del suelo no urbanizado que proporciona la hoja de cálculo se integra el valor de dichas superficies.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El resultado es el que se recoge en la siguiente tabla. Queda acreditada la viabilidad económica de la promoción.

EDIFICACION			
	M2	€/m ² □	€
EJECUCION MATERIALA.APARKALEKU LIBRES	34.62	350	12,117
EJECUCIÓN MATERIAL. APARCAMIENTOS TASADOS	0	300	0
EJECUCIÓN MATERIAL. LOCALES	0	300	0
EJECUCIÓN MATERIAL. TRASTEROS LIBRES	0	400	0
EJECUCIÓN MATERIAL. TRASTEROS TASADOS	0	300	0
EJECUCIÓN MATERIAL. VIVIENDAS LIBRES	218.18 18 18	990	215,998
EJECUCIÓN MATERIAL. VIVIENDAS TASADAS	0	750	0
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			228,115
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (19%)			43,342
CONTRATA TOTAL			271,457
HONORARIOS (ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO)			32,620
COLEGIOS PROFESIONALES			3,262
SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA			5,703
CONTROL DE CALIDAD			2,281
PROYECTOS DE SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD			798
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN			316,122€
OTROS GASTOS			
ASESORAMIENTO Y GESTIÓN			29,057
NOTARÍA			501
SEGUROS			271
TRANSFORMADOR ELÉCTRICO			0
TASACIÓN			969
INTERESES DE LOS IMAILES			15,101
IMPUESTOS Y TASAS			11,406
COSTE TOTAL OTROS GASTOS			57,305
SUBTOTAL			373,427
URBANIZACIÓN			
SUPERFICIE ZONAS VERDES SIN MOVIMIENTO DE TIERRAS			0
MÓDULO	50	COSTE	0
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES CON MOVIMIENTO DE TIERRAS			61
MÓDULO	70	COSTE	4,293
VIALIDAD SIN INFRAESTRUCTURA			0
MÓDULO	100	COSTE	0
CAMINOS COMPLETOS			217
MÓDULO	200	COSTE	43,400
SUPERFICIE TOTAL URBANIZACIÓN			278
COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN			47,693
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (19%)			9,062
COSTE TOTAL CONTRATA URBANIZACIÓN			56,755
DEMOLICIONES E INDEMNIZACIONES			0
HONORARIOS (ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO)			4,650
TOTAL URBANIZACIÓN			61,405

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

COSTE TOTAL		434,832
VALOR VENTA VIVIENDAS		
PRECIO VENTA DE VIVIENDAS LIBRES	2,660	232,144
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES		2
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA		2
PRECIO DE VENTA EN VIVIENDA TASADA		0
AUMENTO DE PRECIOS POR BAJA DENSIDAD (10%)		0
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL VIVIENDAS TASADAS		0
SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDAS TASADAS		0.00
PRECIO DE REFERENCIA VIVIENDAS TASADAS		2063.30
Nº DE VIVIENDAS TASADAS		1
NÚMERO DE VIVIENDAS TASADAS SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDAS		464,287
VALOR VENTA APARCAMIENTOS		
NÚMERO DE APARCAMIENTOS LIBRES		2
NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA		2
PRECIO DE VENTA DE UN APARCAMIENTO LIBRE		10,000
VALOR TOTAL VENTA APARCAMIENTOS LIBRES		20,000
SUPERFICIE TOTAL APARCAMIENTOS TASADOS		0
SUPERFICIE TOTAL DE APARCAMIENTOS TASADOS SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
MÓDULO DE VENTA DE APARCAMIENTOS TASADOS		578
VALOR TOTAL VENTA DE LOS APARCAMIENTOS TASADOS		0
VALOR TOTAL DE VENTA DE TODOS LOS APARCAMIENTOS		20,000
VALOR DE VENTA DE LOCALES		
MÓDULO VENTA DE LOCALES		650
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL DE LOCALES		0
SUPERFICIE ÚTIL DE LOCALES SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
VALOR TOTAL DE VENTA DE LOCALES		0
VALOR DE VENTA DE TRASTEROS		
PRECIO VENTA DE UN TRASTERO LIBRE		12000
Nº DE PLANTAS DE TRATAMIENTO LIBRES		0
NÚMERO DE TRASTEROS LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
VALOR TOTAL VENTA TRASTEROS LIBRES		0
MÓDULO DE VENTA DE TRASTEROS TASADOS		578
SUPERFICIE DE CADA TRASTERO TASADO ($\leq 13,5m^2$)		13.50
PRECIO VENTA POR TRASTERO TASADO		7,799.27
Nº DE PLANTAS DE TRATAMIENTO TASADAS		-
NÚMERO DE TRASTEROS TASADOS VENDIDOS		0
VALOR TOTAL VENTA TRASTEROS TASADOS		-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VALOR TOTAL VENTA DE TODOS LOS TRASTEROS	0
VALOR VENAL TOTAL	484,287
VALOR DEL SUELO	
TLR=TASA LIBRE DE ARRIQUES	0.02947
PR=PRIMA DE RIESGO	0.08
VSO = VALOR DEL SUELO NO URBANIZADO	19,324
VS = VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO	87,450
VALOR MONETARIO DEL 15% DE LA CESIÓN DE EDIFICABILIDAD	13,118
RENDIMIENTO NETO PROMOCION	17,014

Las cantidades a compensar al Ayuntamiento por las cesiones que no puedan hacerse efectivas serán las siguientes:

El valor del suelo no urbanizado es de 19.324 €.

Valor medio del suelo: $19.324 \text{ €} / (250,42 + 176,81) \text{ m}^2 = 45,23 \text{ €} / \text{m}^2$

Valor del suelo no urbanizado de las superficies de cesiones: $45,23 \text{ €} / \text{m}^2 \times 176,81 \text{ m}^2 = 7.997,28 \text{ €}$

Valor medio de la urbanización: $61,405 \text{ €} / (250,42 + 176,81) \text{ m}^2 = 143,73 \text{ €} / \text{m}^2$.

Importe de los gastos de urbanización de las superficies de cesiones: $143,73 \text{ €} / \text{m}^2 \times 176,81 \text{ m}^2 = 25.412,58 \text{ €} / \text{m}^2$

Cantidad a entregar al Ayuntamiento en pago de Cesiones: $7.997,28 \text{ €} + 25.412,58 \text{ €} = 33.409,86 \text{ €}$

Como se ha dicho, en el cuadro se incluye el coste de urbanización de las cesiones en los costes generales, que se han tenido en cuenta en el balance.

Por lo que se refiere al valor del suelo no urbanizado, el resultado que figura en la tabla (Vso) es el valor de todos los suelos necesarios para el desarrollo de la actuación dotacional, estando el de las superficies de cesiones en él.

1.3. 4.- ÁMBITO

La viabilidad a estudiar en este ámbito es la de la Actuación Dotacional 4.1 que ordena las nuevas edificabilidades. En este recinto se prevé un edificio de bajo desarrollo que alberga dos viviendas libres.

La ordenación dispone de aparcamientos exigidos por la ley 2/2006 en la rasante de la carretera a la que da acceso. Se prevén dos aparcamientos públicos en paralelo a la acera actual y cuatro aparcamientos privados a ambos lados del vial que da acceso a la vivienda, en ambas laderas de la misma.

Este inmueble es el utilizado para el estudio de la viabilidad económica. Los datos de superficie proceden de la normativa particular del documento G de este PGOU.

Dado que el 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento no puede ser atribuida en parcela, existiendo una única parcela edificable en el distrito, se ha calculado el valor en monetización.

En esta actuación de dotación no caben las cesiones exigidas en los artículos 5 y 6 del Decreto 123/2012 sobre estándares urbanísticos. No se pueden tomar:

Sistema general de espacios libres: 53,23 m²
Sistema local de espacios libres: 120,30 m².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Otras dotaciones públicas: 53,23 m².

En total 226,76 m² 7 y 5 del Decreto. Los que, en aplicación de los artículos, se compensen con el dinero que se entregue al Ayuntamiento. El valor de estas superficies es el del suelo urbanizado del área correspondiente.

En el cuadro de cálculo de viabilidad se incluyen las cesiones como parte integrante del distrito, es decir, entre los costes de urbanización de la Actuación dotacional se incluye también la de esas superficies de cesión. Además, en el valor del suelo no urbanizado que proporciona la hoja de cálculo se integra el valor de dichas superficies.

El resultado es el que se recoge en la siguiente tabla. Queda acreditada la viabilidad económica de la promoción.

EDIFICACION			
	M2	€/ m ²	€
EJECUCION MATERIALA.APARKALEKU LIBRES	67.2	400	26,880
EJECUCIÓN MATERIAL. APARCAMIENTOS TASADOS	0	300	0
EJECUCIÓN MATERIAL. LOCALES	0	300	0
EJECUCIÓN MATERIAL. TRASTEROS LIBRES	0	400	0
EJECUCIÓN MATERIAL. TRASTEROS TASADOS	0	300	0
EJECUCIÓN MATERIAL. VIVIENDAS LIBRES	266.16	990	263,498
EJECUCIÓN MATERIAL. VIVIENDAS TASADAS	0	750	0
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			290,378 euros
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (19%)			55,172
CONTRATA TOTAL			345,550
HONORARIOS (ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO)			41,524
COLEGIOS PROFESIONALES			4,152
SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA			7,259
CONTROL DE CALIDAD			2,904
PROYECTOS DE SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD			1,016
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN			402,406
OTROS GASTOS			
ASESORAMIENTO Y GESTIÓN			36,383
NOTARÍA			561
SEGUROS			346
TRANSFORMADOR ELÉCTRICO			0
TASACIÓN			606
INTERESES DE LOS IMAILES			19,063
IMPUESTOS Y TASAS			14,519
COSTE TOTAL OTROS GASTOS			71,478 Euros
SUBTOTAL			473,885
URBANIZACIÓN			
SUPERFICIE ZONAS VERDES SIN MOVIMIENTO DE TIERRAS			199
MÓDULO	50	COSTE	9,950
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES CON MOVIMIENTO DE TIERRAS			239
MÓDULO	70	COSTE	16,730 horas
VIALIDAD SIN INFRAESTRUCTURA			309
MÓDULO	100	COSTE	30,924 horas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CAMINOS COMPLETOS		0
MÓDULO	200	COSTE 0
SUPERFICIE TOTAL URBANIZACIÓN		747
COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN		57,604
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (19%)		10,945
COSTE TOTAL CONTRATA URBANIZACIÓN		68,549
DEMOLICIONES E INDEMNIZACIONES		0
HONORARIOS (ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO)		5,616
TOTAL URBANIZACIÓN		74,165
COSTE TOTAL		548,050
VALOR VENTA VIVIENDAS		
PRECIO VENTA DE VIVIENDAS LIBRES	2,660	283,194
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES		2
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA		2
PRECIO DE VENTA EN VIVIENDA TASADA		0
AUMENTO DE PRECIOS POR BAJA DENSIDAD (10%)		0
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL VIVIENDAS TASADAS		0
SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDAS TASADAS		0.00
PRECIO DE REFERENCIA VIVIENDAS TASADAS		2063.30
Nº DE VIVIENDAS TASADAS		1
NÚMERO DE VIVIENDAS TASADAS SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDAS		566,388
VALOR VENTA APARCAMIENTOS		
NÚMERO DE APARCAMIENTOS LIBRES		4
NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA		4
PRECIO DE VENTA DE UN APARCAMIENTO LIBRE		10,000
VALOR TOTAL VENTA APARCAMIENTOS LIBRES		40,000
SUPERFICIE TOTAL APARCAMIENTOS TASADOS		0
SUPERFICIE TOTAL DE APARCAMIENTOS TASADOS SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
MÓDULO DE VENTA DE APARCAMIENTOS TASADOS		578
VALOR TOTAL VENTA DE LOS APARCAMIENTOS TASADOS		0
VALOR TOTAL DE VENTA DE TODOS LOS APARCAMIENTOS		40,000
VALOR DE VENTA DE LOCALES		
MÓDULO VENTA DE LOCALES		650
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL DE LOCALES		0
SUPERFICIE ÚTIL DE LOCALES SUSCEPTIBLES DE VENTA		0
VALOR TOTAL DE VENTA DE LOCALES		0
VALOR DE VENTA DE TRASTEROS		
PRECIO VENTA DE UN TRASTERO LIBRE		12000
Nº DE PLANTAS DE TRATAMIENTO LIBRES		0

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NÚMERO DE TRASTEROS LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA	0
VALOR TOTAL VENTA TRASTEROS LIBRES	0
MÓDULO DE VENTA DE TRASTEROS TASADOS	578
SUPERFICIE DE CADA TRASTERO TASADO ($\leq 13,5\text{m}^2$)	13.50
PRECIO VENTA POR TRASTERO TASADO	7,799.27
Nº DE PLANTAS DE TRATAMIENTO TASADAS	-
NÚMERO DE TRASTEROS TASADOS VENDIDOS	0
VALOR TOTAL VENTA TRASTEROS TASADOS	-
VALOR TOTAL VENTA DE TODOS LOS TRASTEROS	0
VALOR VENAL TOTAL	
	606,388
VALOR DEL SUELO	
TLR=TASA LIBRE DE ARRIQUES	0.02947
PR=PRIMA DE RIESGO	0.08
VSO = VALOR DEL SUELO NO URBANIZADO	20,633
VS = VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO	102,917
VALOR MONETARIO DEL 15% DE LA CESIÓN DE EDIFICABILIDAD	
	15,438
RENDIMIENTO NETO PROMOCION	
	22,268

Las cantidades a compensar al Ayuntamiento por las cesiones que no puedan hacerse efectivas serán las siguientes:

El valor del suelo no urbanizado es de 20,633 €.

Valor medio del suelo: $20.633 \text{ €} / (802 + 226,7) \text{ m}^2 = 20,06 \text{ €} / \text{m}^2$

Valor del suelo no urbanizado de las superficies de cesiones: $20,06 \text{ €} / \text{m}^2 \times 226,76 \text{ m}^2 = 4.548,20 \text{ €} / \text{m}^2$

Valor medio de la urbanización: $74,165 \text{ €} / (802 + 226,7) \text{ m}^2 = 72,09 \text{ €} / \text{m}^2$

Importe de los gastos de urbanización de las superficies de cesiones: $72,09 \text{ €} / \text{m}^2 \times 226,76 \text{ m}^2 = 16.347,5 \text{ €}$

Cantidad a entregar al Ayuntamiento en pago de Cesiones: $4.548,20\text{€} + 16.347,5\text{€} = 20.895,7\text{€}$

Como se ha dicho, en el cuadro se incluye el coste de urbanización de las cesiones en los costes generales, que se han tenido en cuenta en el balance.

Por lo que se refiere al valor del suelo no urbanizado, el resultado que figura en la tabla (Vso) es el valor de todos los suelos necesarios para el desarrollo de la actuación dotacional, estando el de las superficies de cesiones en él.

1.4. 6º.- SECTOR

En el sector se prevén 20 viviendas tasadas de régimen general en 4 edificios abiertos y 6 viviendas libres en edificios bifamiliares.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los edificios de viviendas disponen de aparcamientos en planta bajo rasante exigidos por la Ley 2/2006, a excepción de los edificios de la parcela a2.6.1, que sustituye los aparcamientos a 4 trasteros y dispone de un local de equipamiento privado con uso terciario.

Estos inmuebles son los utilizados para el estudio de la viabilidad económica. Los datos de superficie proceden de la normativa particular del documento G de este PGOU.

Se considera que el 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento se ha concedido en la parcela urbanizada. Se trataría de una parcela de vivienda tasada, pudiendo ser las parcelas a2.6.3 o a2.6.4. La cesión no abarca la totalidad de la edificabilidad del solar, por lo que el Ayuntamiento debería comprar la edificabilidad que le falta para tener el solar en su totalidad. Para el cálculo se ha tenido en cuenta toda la edificabilidad susceptible de apropiación por los operadores del desarrollo, sin distinguir si el ingreso se deriva de la venta de inmuebles o de la compensación municipal.

Se ha utilizado la Orden de 30 de junio de 2022 relativa a la determinación de los precios y rentas máximos de las viviendas de protección pública y del canon de alojamientos dotacionales del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes para la valoración de los tasados.

Del artículo 9 de la Orden se toma el precio de referencia de las viviendas tasadas de régimen autonómico de plena propiedad, 2.063,30 euros/m² útil para Alkiza. Para calcular el precio máximo de m² útil de los anexos, multiplicar el precio base por 0,28.

3 de la Orden Desde el artículo se ha seguido el procedimiento establecido como máximo para las viviendas tasadas de régimen autonómico. Se define como:

45 primeros metros cuadrados útiles de la vivienda. El precio de referencia multiplicado por 1,20.

Entre 45 y 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. El precio de referencia multiplicado por 1,14.

Entre 60 y 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. El precio de referencia multiplicado por 1,00.

Entre 75 y 90 metros cuadrados útiles de la vivienda. 0,80 veces el precio base.

Cuando, por las circunstancias que reglamentariamente se determinen, la vivienda tenga una superficie superior a 90 metros cuadrados, situados a partir de 90 metros cuadrados, por 0,80 veces el precio base.

En el caso de edificios de baja densidad, además, los precios máximos así obtenidos podrán incrementarse en un 10%. A los efectos de la presente Orden, tendrán la consideración de viviendas de baja densidad las edificaciones aisladas, pareadas, adosadas y las viviendas colectivas de edificación compacta de baja densidad. Estos últimos deberán situarse en un edificio compacto aislado con más de tres viviendas. Además, no podrán tener más de cuatro plantas, incluido el sótano y el bajo cubierta.

Cuando la vivienda tenga espacio exterior, los precios máximos así obtenidos podrán incrementarse en un 2% para la vivienda social, en un 1,5% para la vivienda de protección oficial y en un 1% para la vivienda tasada.

Para el cálculo de los precios de venta se ha utilizado el coeficiente de baja densidad y se ha incrementado el precio de las viviendas en un 10%, pero no se han utilizado los coeficientes de incremento de precios de las viviendas con espacios exteriores para no dificultar su cálculo.

El resultado es el que se recoge en la siguiente tabla, queda acreditada la viabilidad económica de la Promoción.

EDIFICACION				
	m ²	m ² -15%)	€/ m ²	€
EJECUCION MATERIALA.APARKALEKU LIBRES	759	759	350	265,650
EJECUCIÓN MATERIAL. APARCAMIENTOS TASADOS	1085	752.65	300	225,795
EJECUCIÓN MATERIAL. LOCALES	128.7	128.7	300	38,610
EJECUCIÓN MATERIAL. TRASTEROS LIBRES	0	0	400	0
EJECUCIÓN MATERIAL. TRASTEROS TASADOS	105.3	105.3	300	31,590
EJECUCIÓN MATERIAL. VIVIENDAS LIBRES	864	864	990	855,360
EJECUCIÓN MATERIAL. VIVIENDAS TASADAS	2340	1791.75	750	1,343,813
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL				2,760,818

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (19%)				524,555
CONTRATA TOTAL				3,285,373
HONORARIOS (ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO)				251,234
COLEGIOS PROFESIONALES				25,123
SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA				69,020
CONTROL DE CALIDAD				27,608
PROYECTOS DE SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD				9,663
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN				3,668,022
OTROS GASTOS				
ASESORAMIENTO Y GESTIÓN				373,060
NOTARÍA				1,865
SEGUROS				3,285
TRANSFORMADOR ELÉCTRICO				12,000
TASACIÓN				6,218
INTERESES DE PRÉSTAMOS				197,930
IMPUESTOS Y TASAS				138,041
COSTE TOTAL OTROS GASTOS				732,399
SUBTOTAL				4,400,421
URBANIZACIÓN				
SUPERFICIE ZONAS VERDES SIN MOVIMIENTO DE TIERRAS				0
MÓDULO	50		COSTE	0
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES CON MOVIMIENTO DE TIERRAS				3,922
MÓDULO	70		COSTE	274,540
VIALIDAD SIN INFRAESTRUCTURA				279
MÓDULO	100		COSTE	27,900
CAMINOS COMPLETOS				3,562
MÓDULO	200		COSTE	712,00 horas
SUPERFICIE TOTAL URBANIZACIÓN				7,763
COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN				1,014,840
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (19%)				192,820
COSTE TOTAL CONTRATA URBANIZACIÓN				1,207,660
DEMOLICIONES E INDEMNIZACIONES				0
HONORARIOS (ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO)				72,561
TOTAL URBANIZACIÓN				1,280,221
COSTE TOTAL				
				5,680,642
VALOR VENTA VIVIENDAS				
PRECIO VENTA DE VIVIENDAS LIBRES		3,600		381,024
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES				6
NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA				6
PRECIO DE VENTA EN VIVIENDA TASADA				189,040
AUMENTO DE PRECIOS POR BAJA DENSIDAD (10%)				207,944
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL VIVIENDAS TASADAS				1638
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDAS TASADAS				81.90
PRECIO DE REFERENCIA VIVIENDAS TASADAS				2063.30

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Nº DE VIVIENDAS TASADAS	20
NÚMERO DE VIVIENDAS TASADAS SUSCEPTIBLES DE VENTA	15,31
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDAS	5,469,759
VALOR VENTA APARCAMIENTOS	
NÚMERO DE APARCAMIENTOS LIBRES	12
NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA	12
PRECIO DE VENTA DE UN APARCAMIENTO LIBRE	23,000
VALOR TOTAL VENTA APARCAMIENTOS LIBRES	276,000
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL APARCAMIENTOS TASADOS	922
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL DE APARCAMIENTOS TASADOS SUSCEPTIBLES DE VENTA	640
MÓDULO DE VENTA DE APARCAMIENTOS TASADOS	578
VALOR TOTAL VENTA DE LOS APARCAMIENTOS TASADOS	369,600
VALOR TOTAL DE VENTA DE TODOS LOS APARCAMIENTOS	645,600
VALOR DE VENTA DE LOCALES	
MÓDULO VENTA DE LOCALES	650
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL DE LOCALES	109
SUPERFICIE ÚTIL DE LOCALES SUSCEPTIBLES DE VENTA	109
VALOR TOTAL DE VENTA DE LOCALES	71,107
VALOR DE VENTA DE TRASTEROS	
PRECIO VENTA DE UN TRASTERO LIBRE	12000
NUMERO DE TRASTEROS LIBRES	0
NÚMERO DE TRASTEROS LIBRES SUSCEPTIBLES DE VENTA	0
VALOR TOTAL VENTA TRASTEROS LIBRES	0
MÓDULO DE VENTA DE TRASTEROS TASADOS	578
SUPERFICIE DE CADA TRASTERO TASADO ($\leq 13,5m^2$)	13.50
PRECIO VENTA POR TRASTERO TASADO	7,799.27
Nº DE TRASTEROS TASADOS	4
NÚMERO DE TRASTEROS TASADOS VENDIDOS	4
VALOR TOTAL VENTA TRASTEROS TASADOS	31,197
VALOR TOTAL VENTA DE TODOS LOS TRASTEROS	31,197
VALOR VENAL TOTAL	6,217,663
VALOR DEL SUELO	
TLR=TASA LIBRE DE ARRIQUES	0.02947
PR=PRIMA DE RIESGO	0.08
VSO = VALOR DEL SUELO NO URBANIZADO	92,997
VS = VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO	1,513,364
RENDIMIENTO NETO PROMOCION	444,024

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22, punto 4, del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el efecto sobre las Haciendas Públicas afectadas por la actuación, en particular el que se derive de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, ponderando además la suficiencia y adecuación del suelo para los usos productivos".

En el capítulo anterior se ha desarrollado la viabilidad de las actuaciones en función del balance de costes de rendimiento de la ejecución. En la presente Memoria se analizarán los sobrecostes de mantenimiento y equipamiento que supondrá para el Ayuntamiento la ampliación de los servicios municipales necesarios para el funcionamiento de las nuevas ordenaciones previstas, y se compararán con los nuevos ingresos que el Ayuntamiento perciba por los impuestos y tasas que deberán pagar los nuevos habitantes y actividades que conlleven dichas ordenaciones para comprobar si existe sostenibilidad económica.

2.2. OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SERVICIOS

En este capítulo se describen las obligaciones del Ayuntamiento para el uso y mantenimiento de la urbanización.

2.2.1. PROVISIONES

El Ayuntamiento suministrará los suministros de agua y electricidad para el alumbrado público.

Para la valoración de los costes, en este concepto se consideran exclusivamente los gastos de prestación del suministro y no el coste del mantenimiento de las instalaciones.

2.2.2. SERVICIOS

Los servicios dependientes del Ayuntamiento son la recogida de basuras, la limpieza de espacios públicos y la conservación de la vegetación de parques y jardines públicos.

2.2.3. MANTENIMIENTO

El Ayuntamiento es el responsable del mantenimiento de las obras de urbanización del sector y de todos los elementos de obra civil que lo soportan. El mantenimiento incluye los elementos físicos de las redes de suministro.

2.3. DESCRIPCIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

2.3.1. SUMINISTROS Y SANEAMIENTO

Se ha realizado una previsión de la demanda de abastecimiento y saneamiento que la nueva ordenación exige al Ayuntamiento.

2.3.1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Según datos del Ayuntamiento, el consumo anual de agua es de 41.109 m³. De ellos se destinan 34.417 m³ al conchum de las viviendas. Los habitantes de Alkiza son 364, el número de viviendas es de 178, por lo que el consumo anual de agua por habitante es de 94,5 m³ y el consumo anual por vivienda es de 193,35 m³.

La ordenación del PGOU prevé 30 nuevas viviendas. Esto supondrá una demanda anual superior en 5.800,6 m³. La nueva demanda diaria será de 15,89 m³.

2.3.1.2. ALUMBRADO

Se utilizarán luminarias con lámparas LED, con regulación electrónica centralizada de intensidad, en función de horarios y detección de presencia. Cada luminaria tiene una potencia nominal inferior a 40 W.

La superficie de vías públicas es de 1.298 m². Con una luminaria de 100 m² se necesitarían 13 luminarias.

La potencia total demandada por el sistema sería de unos 519 W.

2.3.1.3. SANEAMIENTO

Alkiza cuenta con una depuradora biológica para el tratamiento de aguas fecales.

El proceso de depuración se inicia con el desbaste del agua sucia para eliminar los posibles objetos sólidos, como bastoncillos para oídos, etc., pasando por un tamiz. Estos residuos se vacían en un contenedor y el resto del agua, todavía sucia, va a dos cubetas. Desde aquí, unas bombas absorben agua a la cubeta contigua, de 125 metros cúbicos, y aquí comienza el proceso biológico.

El agua bombeada es extraída por cuatro regantes que distribuyen el agua como si fuera un jardín. En esta gran cubeta hay varias capas de productos: plásticos, redes, capas de celulosa, etc. En él habitan numerosas bacterias y sirven de soporte para la vida de las lombrices. Estas lombrices se alimentan de la suciedad y de los microorganismos presentes en esta agua y producen humus. Una vez al año hay que retirar una pequeña capa para renovarla. No se quita en todas las cosas, sino por partes, para no dejar la cubeta sin nada. Cuando el agua supera todas las capas, sale limpio para el colector.

La depuradora biológica está dimensionada para tratar residuos líquidos de 300 personas.

Sirve a las viviendas del casco urbano. Según los últimos datos poblacionales de 2022, hay 195 habitantes, 68 viviendas. Por lo tanto, 2,87 hab/hogar... El PGOU prevé 30 nuevas viviendas en el casco urbano, lo que supondría 86 nuevos habitantes. Una vez realizadas las previsiones del P.G.O.U., la población del núcleo urbano sería de 281 habitantes, por debajo de la capacidad de servicio de la depuradora.

2.3.2. SERVICIOS

2.3.2.1. RECOGIDA BASURA

Las basuras serán recogidas por la Mancomunidad de Tolosaldea.

Según los datos estadísticos de la Mancomunidad de 2022, los residuos recogidos por habitante en el Alcázar son los siguientes:

Rechazo:	129,63 Kg/hab
Vidrio:	37,58 Kg/hab
Bioresiduo:	26,09 Kg/hab.
Envases ligeros:	36,18 Kg/hab
Papel:	29,85 Kg/hab
Ropa:	5,73 Kg/hab
Aceite vegetal	0,65 Kg/hab.

Total:265,71 Kg/hab.

La población de nueva creación afectada por las ordenaciones previstas en este PGOU, tal y como se ha calculado anteriormente, es de 86.

El incremento de basuras que generaría este PGOU sería el siguiente:

Rechazo:	11.148,18 Kg.
Vidrio:	3.231,88 Kg.
Bioresiduo:	2.243,74 Kg.
Envases ligeros:	3.111,48 Kg.
Papel:	2.567,10 Kg.
Ropa:	492,78 Kg.
Aceite vegetal	55.90 Kg.

Total: 22.851,06 Kg.

2.3.2.2. LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

La limpieza de calles, parques y jardines se realiza a través del servicio municipal de limpieza.

2.3.2.3. CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

El trabajo de jardinería realiza los servicios de jardinería del Ayuntamiento.

2.3.3. MANTENIMIENTO

El Ayuntamiento es el responsable del mantenimiento de las nuevas urbanizaciones públicas. La urbanización comprende los siguientes elementos:

2.3.3.1. ELEMENTOS SUPERFICIALES

Los más afectados por el uso cotidiano del espacio público son:

2.3.3.1.1. Pavimentación

El mantenimiento incluye todos los materiales y elementos que conforman los pavimentos de las vías peatonales y rodadas y las bases y subbases que los soportan, así como los elementos de remate y transición entre materiales para garantizar un uso seguro del espacio público siguiendo los criterios de las normativas de accesibilidad y la eliminación de riesgos.

2.3.3.1.2. Mobiliario urbano

La conservación de la integridad de los elementos, la realización de tratamientos periódicos de protección en función de su composición y, en su caso, la reparación, reposición o sustitución, son operaciones de mantenimiento.

2.3.3.1.3. Elementos de alumbrado público

Al igual que en el caso anterior, la preservación de la integridad de los elementos, los tratamientos periódicos de protección en función de su composición y, en su caso, la reparación, reposición o sustitución, son labores de mantenimiento. Además, la supervisión de los niveles de funcionalidad de la instalación, el mantenimiento de los niveles de seguridad de uso y la adaptación y mantenimiento del sistema a mejoras en función de los criterios de ahorro energético y sostenibilidad ambiental

2.3.3.2. INFRAESTRUCTURAS

Son conducciones subterráneas correspondientes a suministros y saneamiento administrados por el Ayuntamiento.

2.3.3.2.1. Provisión

La vigilancia del estado de la red, la detección de fugas o roturas que puedan dar lugar a fugas o contaminaciones mediante la comprobación de su integridad, la comprobación del buen estado operativo de las válvulas, bocas de riego, incendios y otros elementos, fuentes y similares, y la reparación y reposición, en su caso, de las arquetas y de sus tapas, se incluyen en las labores de mantenimiento de las redes de abastecimiento.

Además, se vigilará la presión de suministro necesaria para cada punto de consumo.

2.3.3.2.2. Saneamiento

Incluye la vigilancia del estado de la red y la comprobación de su integridad para detectar posibles fugas o roturas por contaminación.

2.3.3.2.3. Alumbrado público

Corresponde al Ayuntamiento velar por el buen estado de la red, tanto en obra civil como en cableado, en caso de corte de suministro o mal funcionamiento de la red de puesta a tierra, localizar y reparar los posibles puntos de rotura, reponer los cables en caso de daños o robo, así como vigilar el buen estado de las arquetas y tapas.

2.4. COSTE DE LA EJECUCIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

Para evaluar el equilibrio entre costes e ingresos se tienen en cuenta los valores actuales, sin tener en cuenta los incrementos previsibles en el tiempo, que serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no afectarán a la comparación.

2.4.1. SUMINISTROS Y SANEAMIENTO

En todos los casos se tiene en cuenta el gasto anual por concepto.

2.4.1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Según datos del Ayuntamiento, en el año 2023, en un año corriente, se han producido los siguientes gastos:

Mantenimiento de la infraestructura hidráulica: 8.409 €.
Energía eléctrica de la bombona de agua: 7.563 €.

Además, el número de inversiones realizadas en el sistema de abastecimiento en el año 2022 ascendió a 21.832. También se instalaron paneles solares para el suministro de electricidad, con un coste de 990 €.

El apartado 2.4.3 de este documento señala que la vida útil de las inversiones es de 35 años, el panel solar de 25 años. Con estos datos el impacto de estos costes en los gastos anuales es el siguiente:

Inversiones: 623,77 €
Paneles solares: 39,60 €

Los gastos totales anuales son los siguientes: 16.635,37 €

Esto supone que los gastos por m³ empleados en el municipio son de $16.635,37 \text{ €} / 41.109 \text{ m}^3 = 0,40 \text{ €} / \text{m}^3$.

La nueva demanda anual de agua afectada por este PGOU será de 5.800,6 m³, con un coste de 2.347 €.

2.4.1.2. SANEAMIENTO

Gastos anuales de saneamiento de Alkiza Son los siguientes:

Mantenimiento de la depuradora: 3.049 €.
Energía eléctrica de la depuradora: 1.575€

El importe total asciende a 4.624 €.

Las 30 nuevas viviendas ordenadas por este P.G.O.U. no afectarán a estos gastos, ya que no es necesaria la modificación de la depuradora, por lo que el incremento de los gastos anuales de las nuevas viviendas será de 0 €.

2.4.1.3. ALUMBRADO

Al margen de los costes de material a considerar en el apartado 2.3.3, los costes de suministro se derivan directamente del coste de la electricidad consumida.

Según los presupuestos de 2022, el coste energético de la iluminación es de 1.393 €.

El suelo urbano de Alkiza tiene una superficie de 44.790 m², de los que la superficie de viales y espacios libres es de 18.196 m².

El gasto medio en electricidad para suministro de alumbrado es de 0,077 € / m².

6 previstas por el PGOU. La superficie de viales y espacios públicos de la nueva ordenación del sector es de 6.741 m², por lo que el incremento de gasto en electricidad consumido por el alumbrado público sería de 516 € / año.

2.4.1.4. COSTE TOTAL DE SUMINISTROS Y SANEAMIENTO ANUALES

El crecimiento ordenado por este PGOU encarece los costes anuales de abastecimiento y saneamiento en 2.863 €.

2.4.2. SERVICIOS

2.4.2.1. RECOGIDA DE RESIDUOS

Según los datos del año 2022, los costes incurridos por el Ayuntamiento en la recogida de residuos son los siguientes:

Recogida de residuos:	14.180 €
Gestión:	3.015 €
Tratamiento de residuos:	11.361 €

Los gastos totales anuales ascienden a 28.556 €. El precio por vivienda es de 160,43 €.

El crecimiento generado por el P.G.O.U. asciende a 30 viviendas, lo que supone un coste anual de 4.813 €.

2.4.2.2. LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

El gasto anual de limpieza y mantenimiento de los espacios públicos asciende actualmente a 12.386 euros. Tiene 18.196 m² de suelo urbano público. 0,68 € / m².

La nueva ordenación incrementa 6.741 m². El gasto proporcional para éstos será de 4.589 €/año.

2.4.2.3. CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

El coste de mantenimiento de parques y jardines es de 4.265 € en el año 2023. En la actualidad la superficie de las zonas verdes de Alkiza es de unos 5.000 m². Por lo tanto el gasto es de 0,853 € / m². Las zonas verdes de la nueva ordenación son de 2.884 m² por lo que proporcionalmente el coste de mantenimiento de las mismas se incrementaría en 2.460 €/año.

2.4.2.4. COSTE TOTAL ANUAL DE SERVICIOS

El crecimiento ordenado por este PGOU encarece los costes anuales de los servicios en 11.862 €.

2.4.3. MANTENIMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024
DOCUMENTO D. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el Anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo, se establecen los siguientes plazos legales de vida útil de los edificios, construcciones e instalaciones:

Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.....	40 años
Parques.....	20 años
Instalaciones eléctricas.....	25 años
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos.....	35 años
Otras instalaciones.....	20 años

A continuación se muestran los costes anuales de reposición de los elementos de urbanización, considerados como amortización de la inversión realizada durante el período de vida útil del elemento, según la tabla anterior, sin tener en cuenta los efectos de la inflación.

2.4.3.1. ELEMENTOS SUPERFICIALES

2.4.3.1.1. Pavimentación

El coste medio del pavimento es de 20 € / m². La superficie pavimentada de las nuevas urbanizaciones es de 3.650 m² por lo que su valor total es de 73.000 €. La amortización de este coste ascendería a 1.825 euros anuales en un periodo de 40 años.

2.4.3.1.2. Mobiliario urbano

Equipamos la amortización del mobiliario urbano a la definida en el cuadro de parques (20 años). El coste de los nuevos muebles (sillas, fuente, papeleras, juegos infantiles, señales y aparcabicis) puede rondar los 20.700 €. Esto supone una amortización anual de 1.035 €.

2.4.3.1.3. Elementos de alumbrado público

Más arriba hemos visto que se prevén 13 luminarias. El coste estimado es de 954 € / luminaria, por lo que el total sería de 12.402 €. La amortización para una vida útil de 25 años es de 496 €/ año.

2.4.3.2. INFRAESTRUCTURAS

2.4.3.2.1. Abastecimiento y saneamiento

Estas nuevas infraestructuras deberán realizarse en la urbanización del Sector 6. Del análisis de urbanizaciones similares se desprende que el coste de la infraestructura de abastecimiento de agua para cada edificio de bajo desarrollo o pequeño edificio abierto es de unos 1.200 €. El de saneamiento es de unos 7.200 €. En este caso serían 7 edificios, por lo que los costes de construcción de estas infraestructuras serían los siguientes:

Abastecimiento de agua:	8.400 €
Saneamiento:	50.400 €

Amortización 35 años. La amortización de estas dos infraestructuras sería al año:

Abastecimiento de agua:	240 €
Saneamiento:	1.440 €

2.4.3.2.2. Alumbrado público

La red de alumbrado tendrá un coste de 1.920 € por luminaria. El importe total sería de 24.960 €. La amortización para una vida útil de 25 años es de 998 €/ año.

2.4.3.3. COSTE TOTAL MANTENIMIENTO ANUAL

Por lo tanto, el coste total anual de mantenimiento sería de 6.034 euros.

2.4.4. GASTO TOTAL ANUAL DE LAS PRESTACIONES MUNICIPALES A TODAS LAS ORDENACIONES PREVISTAS EN ESTE PGOU

Suministros:	2.863 €
Servicios:	11.862 €
Mantenimiento:	6.034 €
TOTAL:	20.759 €

2.5. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL AYUNTAMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

Como se ha comentado en el capítulo anterior, se tienen en cuenta los valores actuales, sin tener en cuenta los incrementos previsibles en el tiempo, que serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no afectarán a la comparación. En primer lugar, se incluirán los ingresos generados por las tarifas y tasas aplicadas a los beneficiarios del suministro o servicio.

2.5.1. TASAS POR SUMINISTRO Y SANEAMIENTO

En todos los casos se tiene en cuenta la retribución anual por cada concepto.

2.5.1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

La ordenación del PGOU prevé 30 nuevas viviendas. Esto supone un consumo anual de 5.800,6 m³.

Consumo anual por vivienda 193,35 m³.

En la Ordenanza Fiscal de Alkiza la cuota básica anual será de 17,60 € por cada 40 m³. A partir de ahí 1,38 € / m³ al año:

$$DS = (17,6 \text{ €} + (193,35 \text{ m}^3 \times 1,38 \text{ €} / \text{m}^3)) \times 30 \text{ viv.} = 6,876.69 \text{ €}$$

Ingreso anual del Ayuntamiento 6,876.69 €

2.5.1.2. SANEAMIENTO

El año pasado el Ayuntamiento tuvo un ingreso de 5.720 € por saneamiento. 32,13 € por vivienda.

Los ingresos estimados para las 30 viviendas previstas en este PGOU serían 964 €.

2.5.2. TASAS POR LOS SERVICIOS

2.5.2.1. RECOGIDA BASURA

El dinero recaudado por el Ayuntamiento por la recogida de basuras en el año 2023 ha sido de 29.422 €.

La población de Alkiza es de 364 habitantes, el Ayuntamiento ha recaudado 80,83 € por habitante.

Las nuevas viviendas que generará las ordenaciones previstas en este PGOU son 30, por lo que el crecimiento de la población sería de 86 habitantes. Por ellos recaudaría 6.951,38 €.

2.5.3. OTRAS TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES

2.5.3.1. ICIO

Los porcentajes de aplicación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en la Comunidad son los siguientes:

5% del presupuesto de ejecución material de los edificios destinados a viviendas de protección oficial.

El 2,5% del Presupuesto de Ejecución Material de los edificios destinados a viviendas de protección oficial.

Consideramos el Estudio de Viabilidad Económica del presente documento la EMA de las edificaciones previstas en este PGOU:

1º.- RM de edificación de viviendas libres en el ámbito: 228.115€

4º.- RM de edificación de viviendas libres en el ámbito: 290.378 €

6º.- EM para la construcción de viviendas libres en el sector: 1.121.010 €

RM Construcción Total Viviendas Libres: 1.639.503 €

6º.- Construcción viviendas tasadas sectot SEMS: 1.639.808 €

ICIO cobrado por libreta vivienda: $1.639.503 \text{ €} \times 0,05 = 81.975,15 \text{ €}$

ICIO cobrado de viviendas tasadas. $1.639.808 \text{ €} \times 0,025 = 40.995,2 \text{ €}$

Todo el ICIO que se adquiere por la construcción de nuevas viviendas: 122.970,35 €

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece en su Anexo III que el plazo legal de vida útil de los edificios de viviendas es de 100 años. Esto significaría que los ingresos del ICIO deben dividirse por dicho número de años para determinar la aportación anual de dicho ingreso al mantenimiento de la urbanización. Sería de 1.229,7 € anuales.

2.5.3.2. IBI

A efectos del cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a recaudar, se calculará el valor catastral de los edificios residenciales y de sus terrenos, de acuerdo con lo establecido en los informes catastrales de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Los datos básicos para la zona catastral 806 y para el uso residencial de Alkiza son el coste de construcción (CC = 650 €/m²) y el impacto del suelo (SR = 241,86 €/m² edificado).

La superficie homogeneizada de las edificaciones para las viviendas de edificación abierta es la siguiente:

$$\begin{aligned} SH &= 29 + (0,68 \times SC) \text{ siendo la SH máxima} = 1,5 \times SC. \\ SH &= 29 + (0,68 \times 2.340) = 1.620,2 < 1,5 \times 2.340 = 3.510 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

La superficie homogeneizada de las edificaciones para los trasteros de edificación abierta es la siguiente:

$$\begin{aligned} SH &= SC \times \left\{ \frac{7}{SC + 5} + 0,4 \right\} \\ SH &= 105,3 \times \left\{ \frac{7}{105,3 + 5} + 0,4 \right\} = 105,76 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

La superficie homogeneizada de las edificaciones para las viviendas de bajo desarrollo es:

$$\begin{aligned} SH &= 28 + (0,66 \times SC), \text{ siendo la SH máxima } 1,5 \times SC. \\ SH &= 28 + (0,66 \times 1.348,34) = 917,90 \text{ m}^2 < 1,5 \times 1.348,34 = 2.022,51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

La superficie homogeneizada de los edificios para los locales de edificación abierta es:

$$\begin{aligned} SH &= 26 + (0,65 \times SC), \text{ siendo la SH máxima } 1,5 \times SC \\ SH &= 26 + (0,65 \times 128,7) = 109,65 \text{ m}^2 < 1,5 \times 128,7 = 193,05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Superficie total homogeneizada de los edificios: $3.510 \text{ m}^2 + 105,76 \text{ m}^2 + 2.022,51 \text{ m}^2 + 193,05 \text{ m}^2 = 5.831,32 \text{ m}^2$

Al tratarse de edificios de nueva construcción, sin depreciación por antigüedad, la fórmula del valor de los edificios es la siguiente:

A) Local destinado a viviendas, trasteros, oficinas o cualquier otro fin, sin acceso directo a la vía pública, en zona residencial.

$$\begin{aligned} B &= \{SVE \times CL + (1,38 \times CC + 0,38 \times SVE \times CL)\} \times SH \\ B &= \{241,86 \text{ €/m}^2 \times 1 + (1,38 \times 650 \text{ €/m}^2 + 0,38 \times 241,86 \text{ €/m}^2 \times 1)\} \times 5.638,27 \text{ m}^2 = 6.939.413,57 \text{ €}. \end{aligned}$$

Se ha colocado la A.H. sin superficie de locales.

B) Locales de planta baja, semisótano y sótano con acceso directo a la vía pública en zona residencial, con excepción de las viviendas y garajes.

$$B = (VRC \times CL + 1,38 \times CC + 0,38 \times VRC \times CL) \times SH$$

$$B = (0,00 \text{ €} / \text{m}^2 \times 1 + 1,38 \times 650 \text{ €} / \text{m}^2 + 0,38 \times 0,00 \text{ €} / \text{m}^2 \times 1) \times 193,05 \text{ m}^2 = 173.165,85 \text{ €}$$

C) Plazas de aparcamiento y garaje cerrado.

$$B = MP \times CA \times KG \text{ (CA = } 1 + (SC - 17) / 26 \text{)}$$

La superficie de los nuevos aparcamientos es de 1.945,82 m². Se trata de 52 plazas de aparcamiento, por lo que la AE = 37,42 m².

$$B = 8.000 \text{ €} \times (1 + (NR-17) / 26) \times 1 = 8.000 \text{ €} \times (1 + (37,42 \text{ m}^2 - 17) / 26) \times 1 = 14.283 \text{ €}$$

Al tratarse de 52 nuevos aparcamientos, su valor total es de 742.720 €.

Valor catastral total de los bienes inmuebles del sector: 7.855.299,42 €

De acuerdo con el artículo 14.3 de la Norma Foral 12/1989, el Ayuntamiento establece en su ordenanza fiscal reguladora que la carga de los bienes de naturaleza urbana es del 0,2%. Esta carga se establece anualmente.

El IBI recogido anualmente en las nuevas ordenaciones previstas por el PGOU ascendería a 15.710,6 €.

2.5.3.3. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Se prevén 52 nuevas plazas de aparcamiento en las nuevas edificaciones ordenadas por el PGOU.

En la ordenanza fiscal el impuesto medio anual de cada turismo es de 134 €. Hay bonificaciones para híbridos (50%) y eléctricos (95%).

La estrategia de Movilidad Eléctrica de Euskadi prevé que para el año 2030 el 16% de los turismos sean eléctricos. Si además se mantienen las proporciones de las matriculaciones actuales, los vehículos híbridos serían el 34%. Estos porcentajes son los que utilizaremos para calcular la recaudación que el Ayuntamiento recibiría por el impuesto de vehículos.

$$DS = 134 \text{ €} \times 52 \times ((0,5 \times 1) + (0,34 \times 0,5) + (0,16 \times 0,05)) = 4.724,30 \text{ €}$$

La recaudación anual de estos vehículos ascendería a 4.724,30 €.

2.5.4. INGRESOS ANUALES DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LAS NUEVAS ORDENACIONES PREVISTAS POR EL PGOU

Tasas por suministros:	7.840,73 €
Tasas por servicios:	6.951,38 €
Otras tasas e impuestos municipales:	21.664,00 €
TOTAL:	36.456,07 €

2.6. BALANCE ECONÓMICO

En el capítulo 2.4 se observa que el gasto anual del Ayuntamiento derivado del desarrollo del PGOU es de 20.759 €.

En el capítulo 2.6 se observa que el ingreso anual del Ayuntamiento derivado del desarrollo del PGOU es de 36.456,07 €.

El Ayuntamiento obtendría un balance positivo anual de 15.697,07€ como consecuencia del desarrollo del PGOU.

La actividad es sostenible desde el punto de vista económico y no tiene efectos perjudiciales sobre las arcas públicas municipales.

Miguel Angel Irazabalbeitia, Pedro Izaskun, Amagoia Azurmendi, Cristina Burgos, Borja Izaskun, arquitectos

Teodoro Cacho, abolido

NOTA:

El texto original ha sido creado en euskera y ante cualquier duda el documento en euskera será el válido.