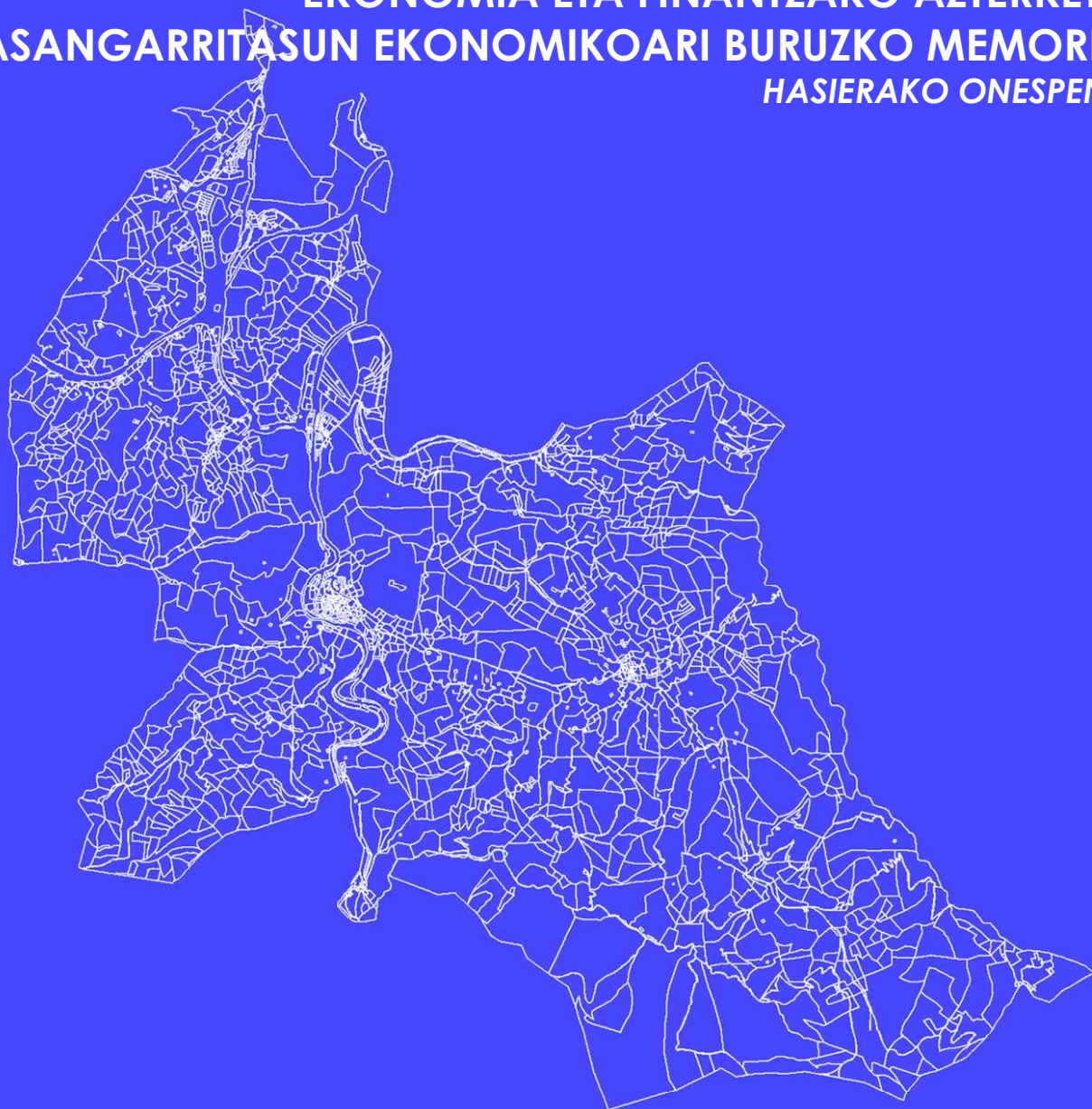


2025eko apirila

**JARDUKETEN PROGRAMA
EKONOMIA ETA FINANTZAKO AZTERKETA
JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA
HASIERAKO ONESPENA**



ABRIL DE 2025

**PROGRAMA DE ACTUACIONES
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
APROBACIÓN INICIAL**



ERREDAKORE-TALDEA / EQUIPO REDACTOR

Lanen zuzendariak / Dirección de los trabajos

Paula Amuchastegui Moreno (arkitektoa - arquitecta)

Jesús Luis Sola Jiménez (abokatua - abogado)

Dokumentuaren idazleak / Redacción del documento

Paula Amuchastegui Moreno (arkitektoa - arquitecta)

Jesús Luis Sola Jiménez (abokatua - abogado)

Oscar Callejo Acebes (bideetako ingeniaria - ingeniero de caminos)

Luis Sola Jiménez (arkitekto teknikoa - arquitecto técnico)

Jan -Lukas Menzel Barraqueta (natura-zientzietan doktorea - Dr. en Ciencias Naturales)



AURKIBIDEA:

A. JARDUKETEN PROGRAMA	6
A.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK	6
A.2. JARDUKETEN PROGRAMA	6
- JARDUKETA ISOLATUAK	6
- ZUZKIDURA-JARDUKETAK	6
- JARDUKETA INTEGRATUAK	7
- PLAN BEREZIAK HIRI-LURZORUAN	7
- LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK	8
B. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA	9
B.1. SARRERA	9
- Testuinguru juridikoa.....	9
- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETAREN XEDEA	10
B.2. HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK	11
B.2.1. KALKULATZEKO METODOLOGIA	12
- MARKO ERREGULATZAILEA	12
B.2.2. APLIKATZEKO IRIZPIDEA ETA TEKNIKA	13
- ERABILERAK ETA TIPOLOGIAK.....	15
- EREMU HOMOGENEOAK	15
- VV. SALGAI DAUDEN BALOREAK	15
<i>Babes publikoko etxebizitzak</i>	15
<i>Etxebizitza libre eta haztapan-koefiziente gisa kodetutako gainerako erabilerak eta tipologiak</i>	20
- K KOEFIZIENTEA:.....	22
- VC. ERAIKUNTZAREN BALIOA	22
<i>Sestra gaineko VPS etxebizitza publiko eraikitzea</i>	23
<i>Jarduera ekonomiko industrialerako eta mistorako eraikuntza</i>	24
B.3. LURZORUAREN ERAGIN-BALIOEN ETA HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN PROPOSAMENA	27
B.3.1. B.3.1. APLIKATZEKO IRIZPIDEA.....	27
- B.3.2. ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK	27
B.4. HAPOREN JARDUKETEN EBALUAZIO EKONOMIKOA	31
B.4.1. PLANTEAMENDUA	31
- KALKULU-METODOA.....	31
- URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA	31
B.4.2. JARDUKETEN EBALUAZIOA	33
- JARDUKETEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO INFORMAZIOA	33
C. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA	59
C.1. SARRERA	59
C.1.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK	59
C.1.2. ZERBITZU-AZPIEGITURA BERRIAK ETA HORIEN FINANTZAKETA ZEHAZTEA	59
C.1.3. ADMINISTRAZIOARENTZAKO DIRU-SARREREN AURREIKUSPENA.....	59
- Toki-administrazioaren diru-sarrera motak	59
- Foru, autonomia eta estatuko administrazioaren diru-sarrerak.....	61
C.1.4. TOKI ADMINISTRAZIOARENTZAKO KOSTUEN AURREIKUSPENA	62

- Toki-administrazioarentzako kostuen aurreikuspena.....	62
- Kostuen aurreikuspena foru- eta autonomia-administrazioarentzat.....	62
- Kostuen aurreikuspena estatuko administrazioarentzat	62
C.1.5. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN ZENBATESPENA.....	62
C.1.6. JARDUERAREN ERAGINA.....	62

ÍNDICE:

A. PROGRAMA DE ACTUACIONES.....	6
A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO	6
A.2. PROGRAMA DE ACTUACIONES	6
- ACTUACIONES AISLADAS	6
- ACTUACIONES DE DOTACIÓN	6
- ACTUACIONES INTEGRADAS	7
- PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO	7
- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	8
B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO	9
B.1. INTRODUCCIÓN.....	9
- Contexto legal	9
- Objeto del estudio de viabilidad económico financierA	10
B.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	11
B.2.1. METODOLOGÍA DE CÁLCULO	12
- Marco regulatorio.....	12
B.2.2. CRITERIO Y TÉCNICA DE APLICACIÓN.....	13
- Usos y tipologías.....	15
- Areas homogéneas	15
- Vv. Valores en venta	15
<i>Vivienda de protección pública</i>	15
<i>Vivienda libre y resto de usos y tipologías codificados como coeficientes de ponderación</i>	20
- Coeficiente K:	22
- VC. Valor de la construcción	22
<i>Edificación de vivienda pública VPS sobre rasante</i>	23
<i>Edificación para actividad económica industrial y mixta</i>	24
B.3. PROPUESTA DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	27
B.3.1. CRITERIO DE APLICACIÓN	27
B.3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	27
B.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PGOU.....	31
B.4.1. PLANTEAMIENTO.....	31
- Método de cálculo.....	31
- Estimación de las cargas de urbanización.....	31
B.4.2. EVALUCIÓN DE ACTUACIONES.....	33
- Fichas viabilidad económica de las actuaciones	33
C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	59
C.1. INTRODUCCIÓN.....	59
C.1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO	59
C.1.2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS.	59
C.1.3. PREVISIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN.....	59
- Tipos de Ingresos de la Administración Local	59
- Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal	61

C.1.4. PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.....	62
- Previsión de costes para la Administración local.....	62
- Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica	62
- Previsión de costes para la Administración Estatal.....	62
C.1.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.	62
C.1.6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN.	62

A. JARDUKETEN PROGRAMA

A.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK

Dokumentu honen helburu nagusia da hiri-bilakaerarako eta lurzorua okupaziorako estrategia arautzen duten jarraibideak zehaztea, plan honetako proposamenak garatu eta gauzatzeari dagokionez.

Plan hau proiektatu eta programatzeko horizonte orokorraren esparrua, onetsi eta indarrean jarri ondorengo 8 urteetan zehar hedatzen da.

Proposamenean irizpide hauek hartu dira kontuan:

- lanean planteatutako proiektuak eta jarduera interesgarriak.
- Plan Orokor hau onartzeko unean dagoeneko garatzen ari diren jarduerak.
- Plan Orokorrean planteatutako jarduerak.

A.2. JARDUKETEN PROGRAMA

Jarduketa programa hau ezarri da:

JARDUKETA ISOLATUAK

AA-R01 jarduketa isolatua. Rezola 3. Eraikitze epea: 8 urte, HAPO indarrean sartzen denetik.

AA-R02 jarduketa isolatua. Rokando. Eraikitze epea: 4 urte, HAPO indarrean jartzen denetik.

AA-R03 jarduketa isolatua. Rokando. Eraikitze epea: 4 urte, HAPO indarrean jartzen denetik.

AA-AE01 Sansinenea jarduketa isolatua. Eraikitze epea: 8 urte, HAPO indarrean sartzen denetik.

ZUZKIDURA-JARDUKETAK

AD-R01. Anita. Jarduera hasteko epeak: 3 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R02. Marduxarra. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

A. PROGRAMA DE ACTUACIONES

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO

El objetivo principal de este documento es el de determinar las pautas reguladoras de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en lo referente al desarrollo y a la ejecución de las propuestas de este Plan.

El marco del horizonte general de proyección y programación de este Plan, se extiende a lo largo de 8 años posteriores a su aprobación y entrada en vigor.

En su propuesta, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- Los proyectos y las actuaciones de interés planteados en el Plan.
- Las actuaciones ya en desarrollo en el momento de aprobarse este Plan General.
- Las actuaciones planteadas en el propio Plan General.

A.2. PROGRAMA DE ACTUACIONES

Se establece el siguiente programa de actuaciones:

ACTUACIONES AISLADAS

Actuación aislada AA-R01. Rezola 3. Plazo de edificación: 8 años desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R02. Rokando. Plazo de edificación: 4 años desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-R03. Rokando. Plazo de edificación: 4 años desde la vigencia del PGOU.

Actuación aislada AA-AE01 Sansinenea. Plazo de edificación: 8 años desde la vigencia del PGOU.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN

AD-R01. Anita. Plazos para el inicio de la actuación: 3 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R02. Marduxarra. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R03. Estrata. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R05. Apaizetxea. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R06. Santa Ana. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R07. SebastopolBerri. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R08. Barberokoa. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R09. Kalegoiane. Jarduera hasteko epeak: 48 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R10. Teresaenea. Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AD-R11. Gesalaga 4.. Jarduera hasteko epeak: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

JARDUKETA INTEGRATUAK

AI-SUNC-R01 Arroagoia. Jarduketa hasteko epeak: 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

AI-SUNC-R02 Ospitalea. Jarduketa hasteko epeak: 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

AI-SUNC-R03 Nagusikoa. Jarduketa hasteko epeak: 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

AI-SUNC-R04 Otzaka A. Jarduketa hasteko epeak: 8 urte urbanizatzeko jarduketa-programa izapidetzeko aurkezteko.

AI-SUNC-R05 Santakurutz. Jarduketa hasteko epeak: 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

AI-SUNC-R06 Arroako Errepidea. Jarduketa hasteko epeak: 6 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

AI-SUNC-R07 Estazio. Jarduketa hasteko epeak: 4 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

PLAN BEREZIAK HIRI-LURZORUAN

PEOU-R01 Lizarraitz. Jarduera hasteko epeak: 8 urte Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko.

PEOU-R02 Idiazpi Mendebaldea. Jarduera hasteko

AD-R03. Estrata. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R05. Apaizetxea. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R06. Santa Ana. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R07. SebastopolBerri. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R08. Barberokoa. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R09. Kalegoiane. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R10. Teresaenea. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

AD-R11. Gesalaga 4. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

ACTUACIONES INTEGRADAS

AI-SUNC-R01 Arroagoia. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R02 Ospitalea. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R03 Nagusikoa. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R04 Otzaka A. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R05 Santakurutz. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R06 Arroako Errepidea. Plazos para el inicio de la actuación: 6 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

AI-SUNC-R07 Estazio. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO

PEOU-R01 Lizarraitz. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Plan Especial.

epeak: 4 urte Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko.

PEOU-R03 Pedro - Artetxe jauna. Jarduera hasteko epeak: 8 urte Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko.

PEOU-R05 Gurutzeaga. Jarduera hasteko epeak: 4 urte Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko.

PEOU-M01 Artzubiaga. Jarduera hasteko epeak: 4 urte Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko.

PEOU-M02 Arozena. 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

PEOU-R02 Idiazpi Mendebaldea. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Plan Especial.

PEOU-R03 Don Pedro - Artetxe. Plazos para el inicio de la actuación: 8 años para presentar a trámite el Plan Especial.

PEOU-R05 Gurutzeaga. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Plan Especial.

PEOU-M01 Artzubiaga. Plazos para el inicio de la actuación: 4 años para presentar a trámite el Plan Especial.

PEOU-M02 Arozena . 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREAK

AI-SUS-R01 Asuntzio. 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

S-M01 Guardizarra. 8 urte Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko aurkezteko.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

AI-SUS-R01 Asuntzio. 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

S-M01 Guardizarra. 8 años para presentar a trámite el Programa de Actuación Urbanizadora.

B. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

B.1. SARRERA

TESTUINGURU JURIDIKOA

HiriAntolamenduko Plan Orokorrarekin batera azterlan ekonomiko-finantzario bat egiteko baldintza Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikuluan arautzen da.

62. artikulua.– Agiriak.

Plan orokorren edukia agiri hauetan formalizatuko da gutxienez:

- a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.
- b) Ingurumen-kalteari buruzko aurreiazko txostena betetzearen memoria justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik arazoitu beharko da hautatutako antolamendua, etalurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan.
- c) Informazio-planoak.
- d) Egiturazko antolamenduaren planoak.
- e) Antolamendu xehatuaren planoak.
- f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

Era berean, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.e) artikulua dago. Bertan, hirigintza-antolamenduko planen dokumentazioa definitzen da.

31. artikulua.– Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa.

1.– Ingurumena Babesteari buruzko 3/1998 Legea aplikatzearen bidez ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari (IEBE) lotuta egon behar duten hirigintza-plan guztiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eskatutako gainerako berariazko dokumentazioa aparte utzi gabe, gutxienez honako dokumentazio hau bildu beharko dute hirigintza-antolamenduko plan jakin batzuetarako:

.....

- e) Hirigintza-jardunaren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana.

Era berean, 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, hiri-

B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

B.1. INTRODUCCIÓN

CONTEXTOLEGAL

La condición de acompañar al Plan General de Ordenación Urbana de un estudio económico-financiero viene regulada en el artículo 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 62. Documentación.

El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.
- b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.
- c) Planos de información.
- d) Planos de ordenación estructural.
- e) Planos de ordenación pormenorizada.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

En el mismo sentido se manifiesta el artículo 31.e) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 donde se define la documentación integrante de los planes de ordenación urbanística.

Artículo 31. Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.

1. Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

.....

- e) Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

También, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana regula la

ingurunekeo jardueren bideragarritasun ekonomikoak egiaztatzen duen memoria egiteko beharra arautzen du.

22.artikulua. Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketek bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.

.....

5.Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza-erlaldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeko bideragarritasun ekonomiko (errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege-eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da. Memoria horretan, gutxienez, honako elementu hauek aurkeztu behar dira:

.....

Ondorioz, azterlan hau Plan Orokorra formalki osatzen duten dokumentuetako bat da eta, nolana ere, Plan Orokorren berezko dokumentu gisa aurkeztu behar da.

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETAREN XEDEA

Legeriak ez du azterlan horren edukia garatu, baizik eta honako hau adierazi behar du: “bideragarritasun ekonomikoak ziurtatu beharko du, errentagarritasunari dagokionez, kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugetara egokitzeko, bai eta haren ondoriozko etekinen eta kargen arteko oreka egokia ere, haren jarduketa-eremuan sartutako jabeentzat”. Hau da, beste eduki batzuk gorabehera, ekonomia- eta finantza-azterketak frogatu beharko du jarduketek errentagarritasun ekonomikoak, lurzoruen jabetzaren ikuspegitik.

Testuinguru horretan, egokia da haren xedea eta edukia mugatzea, hirigintzako legeriak agintzen duen izaera ekonomikoko beste agiriarekin kontraesan. Beraz, jasangarritasun ekonomikoaren memoria ere plan orokorraren parte izan behar duen dokumentua da.

Edukiari dagokionez, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onetsi zuen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua honako hau dio:

22.artikulua. Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketek bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.

.....

4.Hirigintza-erlaldaketako jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia- jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

necesidad de elaborar una memoria que acredite la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

.....

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

.....

En consecuencia, este estudio es una de los documentos formalmente constitutivos del Plan General y en todo caso, debe acompañarlo como documento propio de este.

OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

La legislación no ha desarrollado el contenido del citado estudio más allá de indicar que este deberá “asegurar la viabilidad económica en términos de rentabilidad de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”. Es decir, con independencia de otros contenidos, el estudio económico financiero deberá acreditar la rentabilidad económica de las actuaciones desde el punto de vista de la propiedad del suelo.

En este contexto, resulta adecuado delimitar su objeto y contenido a partir de su contraposición con el otro documento de carácter económico que la legislación urbanística mandata. Así, la Memoria de sostenibilidad económica también es un documento que debe formar parte del Plan General.

Sobre su contenido, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 22.4 lo siguiente:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

.....

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta

Era berean, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikuluko 1.f) puntuak hau dio:

31. artikulua.– Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa.

Ingurumena Babesteari buruzko 3/1998 Legea aplikatzearen bidez ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari (IEBE) lotuta egon behar duten hirigintza-plan guztiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eskatutako gainerako berariazko dokumentazioa aparte utzi gabe, gutxienez honako dokumentazio hau bildu beharko dute hirigintza-antolamenduko plan jakin batzuetarako:

.....

f) Iraunkortasun ekonomikoaren memoria; bertan, hirigintza-jardunak beharrezkoak diren azpiegiturenezarpenak eta mantentzeak, edo emaitzako zerbitzuakabian jartzeak eta emateak eraginpean hartutako ogasun publikoetan duen eragina haztatuko da bereziki, baita hirigintza-jardun horrek urbanizazioaren xededen lurzorua kendu ondoren produkzio-erabileretarazuzendutako lurzorua azalera eta egokitzean dueneragina ere.

Bi agindu horiek irakurrita, ondoriozta daiteke Plan Orokorra sortzen dituen diru-sarrera eta gastuekin zerikusia duen eta tokiko ogasunean edo beste administrazio batzuetan eragina duen oro, arauaren interpretazio zabalduan, iraunkortasun ekonomikoaren azterlanaren berezko edukia dela.

Horrekin bat, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana Plan Orokorra proposatutako jarduketan errentagarritasunaren ebaluazioan oinarrituko da (lurzorua jabearen ikuspuntutik). Baldintzahoriera ikigarritasunaren esleipenak etagehikuntz akeragindakohirigintza-berdinbanaketanoinarritzendenkudeaketa-planteamenduadutenjarduketetanoinarritzenda.

Ondorioz, zuzkidura-jarduketa eta jarduketa integratuen bidez egiten direnak ebaluatzen dira. Jarduketa isolatuak ez dira ebaluatzen, esku-hartze horien izaera eraikitzailea baita. Zuzkidura publikoak egiteko jarduketak ere ez dira ebaluatuko, Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoriaren edukian sartzen baitira, ekimen publikoko zuzkidura-jarduketak garatzean.

en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En parecidos términos se expresa el punto 1.f) del artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, que establece lo siguiente:

Artículo 31. Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.

Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

.....

f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

De la lectura de ambos preceptos se deduce que todo aquello que tiene que ver con los ingresos y gastos que genere el Plan General y tenga repercusión en la hacienda local u otras administraciones, en una interpretación ampliada del precepto, es contenido propio del estudio de sostenibilidad económica.

De acuerdo con ello, el estudio de viabilidad económica financiera se centrará pues en la evaluación de la rentabilidad de las actuaciones propuestas por el Plan General desde el punto de vista del propietario del suelo. Esta condición se centra en aquellas actuaciones cuyo planteamiento de gestión se basa en la equidistribución urbanística propiciada por la asignación e incremento de edificabilidad.

En consecuencia, son evaluadas las actuaciones de dotación y aquellas que se desarrollan mediante actuaciones integradas. Las actuaciones aisladas no son evaluadas dado que la naturaleza de estas intervenciones es básicamente edificatoria. Tampoco se evaluarán las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas por entenderse comprendidas en el contenido propio de la Memoria de Sostenibilidad Económica al desarrollar actuaciones dotacionales de iniciativa pública.

B.2. HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.

B.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley

artikuluaren ezarritakoaren arabera, hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarriarako erabileren arteko haztapen-koefizienteak hirigintza-antolamendu xehatuko parametroak dira, eta plangintza orokorrak balioetsi behar ditu, garapen-plangintzak eta ondorengo hirigintza-berdinbanaketako dokumentuek birkalkulatu ahal izango dituzten arren.

Haztapen-koefizienteak Plan Orokorrak programatutako erabileren arteko distantziakidetasun ekonomikoaren parametroak dira, eta horien balio ekonomiko adierazten dute. Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 35.4 artikulua honako izaera hau azpimarratzen du:

35. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa, urbanistikoa, haztatua eta ertaina

Baimena.

4. Lurralde-eremu jakin baten eraikigarritasun haztatua honako hau da: erabilera bakoitzaren edo balio baliokideko erabilera-multzoko bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna erabilera bakoitzerako edo erabilera-multzoko bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren jasanarazpen-balioaren eta eremuaren bereizgarri gisa definitzen den erabilerari dagokion eragin-balioaren arteko erlazioa adierazten duten haztapen- edo homogeneizazio-koefizienteekin biderkatzearen ondoriozko produktuen batura.

Horregatik, elementu garrantzitsuak dira antolamendu xehatua ezartzeko, jarduketan oreka ekonomiko bermatzeko eta plangintza ezartzeak eta gauzatzeak eragindako hirigintza-gainbalioak baloratzeko.

Eta, hain zuzen ere, dimentsio ekonomiko hori da kalkuluaren justifikazioa bideragarritasun ekonomikoaren azterketa honetan garatzeko eta jasotzeko arrazoia, hirigintza-legediak haztapen-koefizientei ematen dien zehaztapen xehatuaren izaera alde batera utzi gabe.

B.2.1. KALKULATZEKO METODOLOGIA

MARKO ERREGULATZAILEA

Plan Orokorraren haztapen-koefizienteen zenbatespena honako lege-testu hauetan definitutako erregulazio- eta lan-esparruan idatzi da:

- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

2/2006 de suelo y urbanismo, los coeficientes de ponderación entre usos para el suelo urbano y urbanizable, son parámetros de ordenación urbanística pormenorizada, que deben ser estimados por el planeamiento general sin perjuicio de su eventual recálculo por el planeamiento de desarrollo y los subsiguientes documentos de equidistribución urbanística.

Los coeficientes de ponderación son los parámetros de equidistancia económica entre los diferentes usos programados por el Plan General y expresan el valor económico de estos. El artículo 35.4 de la Ley del suelo y urbanismo remarca este carácter:

Artículo 35. Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media

.....

4. Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito.

Por ello, son elementos de importancia en el establecimiento de la ordenación pormenorizada, en el equilibrio económico de las actuaciones y en la valoración de las plusvalías urbanísticas producidas por el establecimiento y ejecución del planeamiento.

Y es precisamente esta dimensión económica el motivo por el que la justificación de su cálculo se desarrolla y recoge en este estudio de viabilidad económica y ello, sin perjuicio del carácter de determinación pormenorizada que la legislación urbanística otorga a los coeficientes de ponderación.

B.2.1. METODOLOGÍA DE CÁLCULO

MARCO REGULATORIO

La estimación de los coeficientes de ponderación del Plan General se redacta en el marco regulatorio y de trabajo definido por los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se

- 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza aldatzen duena.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- Agindua, 2022ko ekainaren 30ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioretako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa.
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurrii buruzkoa.
- 128/2019 Dekretua, uztailaren 30ekoa, zeinaren bidez behin betiko onesten baitira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.

B.2.2. APLIKATZEKO IRIZPIDEA ETA TEKNIKA

Lehen adierazi den bezala, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35.4 artikulua ezartzen du haztapan- eta homogeneizazio-koefizienteek plangintzak antolatutako erabileren (irabazizkoak) lurzoru urbanizatuaren eragin-balioen arteko erlazioa adierazi behar dutela. Horri dagokionez, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 37.1 artikulua honako hau ezartzen du:

37. artikulua. Lurzoru urbanizatuaren balorazioa.

1. Eraiki gabe dagoen lurzoru urbanizatuaren baloratzeko, edo lehendik dagoen edo egiten ari den eraikina legez kanpokoa den edo aurri-egoeran dagoen baloratzeko:

a) Erreferentziatzko erabileratzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira hirigintza-antolamenduak lurzatiari esleitutakoak, hala badagokio, salmentan edo alokairuan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes-araubideren bati lotutako etxebizitzarena barne.

Hirigintza-antolamenduak lursailei eraikigarritasunik edo erabilera pribaturik esleitzen ez badie, batez besteko eraikigarritasuna eta erabilera nagusia esleituko zaizkie hirigintza-antolamenduak erabilera eta tipologiengatik barne hartu dituen espazio-eremu homogeneoan.

b) Eraikigarritasun horri lurzuaren jasanarazpen-balioa aplikatuko zaio, dagokion erabileraren arabera, hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztuta.

c) Aurreko letratik ateratzen den kopurutik, hala badagokio, aurreikusitako eraikigarritasuna egin ahal izateko egiteke dauden eginbeharren eta kargen balioa deskontatuko da.

Plan Orokorraren haztapan-koefizienteak zenbatesteko, aurreko manuak ohar hauek agintzen ditu:

- Erabilera bakoitzeko lurzuaren jasanarazpen-balioa hondar-metodo estatikoaren bidez zehazten da.
- Babes publikoko araubideari atxikitako

modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- 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.
- 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 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.2.2. CRITERIO Y TÉCNICA DE APLICACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, el artículo 35.4 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo establece que los coeficientes de ponderación y homogeneización deben expresar la relación existente entre los valores de repercusión del suelo urbanizado de los diferentes usos (lucrativos) ordenados por el planeamiento. En relación a ello, el artículo 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece lo siguiente:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

A los efectos de la estimación de los coeficientes de ponderación del Plan General, el precepto anterior prescribe las siguientes indicaciones:

- El valor de repercusión de suelo de cada uso se determina por el método residual estático.
- La estimación del valor de repercusión del suelo de la vivienda sujeta a régimen de protección pública,

etxebizitzaren lurzoruaren jasanarazpen-balioaren zenbatespena ere hondar-metodo estatikoaren bidez kalkulatu behar da.

Hondar-metodo estatikoa Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 22. artikuluan dago formulatuta. Zehazki, honako hau ezartzen du:

22. artikulua. Lurzoru urbanizatu ez eraikiaren egoeraren balorazioa.

.....

2. Aurreko paragrafoan aipatutako erabilera bakoitzaren lurzoruaren jasanarazpen-balioak hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztuko dira, honako adierazpen honen arabera:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Hau da:

VRS = Lurzoruaren jasanarazpen-balioa eurotan, kontuan hartutako erabilerearen metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

V_v = Amaitutako higiezin-produktuaren erabileratzat hartzen den eraikuntzako metro koadroaren salmenta-balioa, estatistikoki esanguratsua den merkatu-azterketa batean oinarrituta kalkulatu, eurotan metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

K = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, bai eta eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinen sustapen-jardueraren enpresa-etekin normala ere.

K koefiziente horrek, oro har, 1,40ko balioa izango du, eta honako irizpide hauen arabera murriztu edo handitu ahal izango da:

a) Gutxienez 1,20ra arte murriztu ahal izango da, higiezinen dinamika urria duten udalerrietan familia bakarreko etxebizitzak eraikitzeke urbanizatuta dauden lursailen kasuan, gehieneko salmenta-balioak finkatzen dituen babes-araubide bati lotutako etxebizitzaren kasuan, baldin eta balio horiek nabarmen aldentzen badira bizitegi-merkatuko batez besteko balioetatik, industria-nabeetatik edo ustiategi ekonomikoetara lotutako beste eraikin batzuetatik, gastu orokorren osagaia murriztea justifikatzen duten faktore objektiboak arabera, hala nola kalitatea eta eraikuntza-tipologia, bai eta zonako higiezinen merkatuaren dinamika txikiagoa ere.

b) Gehienez ere 1,50era arte handitu ahal izango da sustapenetara bideratutako urbanizatutako lursailen kasuan, baldin eta gastu orokorren osagai handiagoa aplikatzea justifikatzen badute, honako faktore objektibo hauek direla eta: aparteko kokapena, higiezinen dinamika handia, eraikuntza-tipologiaren kalitate handia, merkaturatzeko aurreikusitako epea, aurreikus daitekeen arriskua edo sustapenaren beste ezaugarri batzuk.

V_c = Eraikuntzaren balioa eurotan, kontuan hartutako erabilerearen metro koadro eraikigarri bakoitzeko. Honakoen batura izango da: obraren gauzatze materialaren kostuak, eraikuntzailearen gastu orokorrak eta mozkin industriala, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, proiektuengatik eta obren zuzendaritzagatik ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitzeke beharrezkoak diren

también debe calcularse mediante el método residual estático.

El método residual estático viene formulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Concretamente, establece lo siguiente:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

.....

2. 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:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

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

V_v = 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 siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios

beste gastu batzuk.

....

4. *Aurreko paragrafoetan ezarritako hondar-metodoaren aplikazioak ez ditu kontuan hartuko tasazioaren uneko egoeratik ondoriozta daitezkeen parametro ekonomikoak baino. Inola ere ez dira kontuan hartuko etorkizunean gerta daitezkeen gainbalioen edo balio-aldaketen igurikimenak.*

ERABILERAK ETA TIPOLOGIAK

Plan Orokorrak proiektatzen dituen proposamenek eta jarduketek, haien kontsiderazio eta ebaluazio ekonomikoak, lurzuaren eragin-balioa eta haztapen-koefizientea kalkula daitezkeen erabilera eta tipologia guztiak mugatzen dituzte, haien banaketa urbanistikoa antolatzeko.

Kasu honetan, koefizienteen azterketa garatzen duten erantsitako tauletan jasotzen eta adierazten dira ezarritakoak.

EREMU HOMOGENEOAK

Antolamenduaren garapenari esker, halaber, egiaztatu ahal izan da ez dela beharrezkoa eremu homogeen bereiziaz mugatzea edo ezartzea, erabilera beretarako haztapen-koefiziente desberdinak zehazteko. Gaur egungo hiri-bilbeen kokapenetik, zentraltasunetik eta garapen-egoeratik eratorritako tipologiaren batean desberdintasun ekonomiko esanguratsuak daude. Hala ere, tipologia horiek tasa berezietan banatuz ebatzi dira, eta haien zirkunstantzia eta ezaugarrietara egokitutako eta lerrotatutako balio ekonomikoak sortu dira.

Hori dela eta, Udalerri osoan aplika daitezkeen lurzuaren eta botere-koefizienteen eragin-balioen taula bakar bat zehazten da, "Zona Global" izenekoa.

VV. SALGAI DAUDEN BALOREAK

Etxebizitza publikoaren salmenta-prezioa arautzeak beste tratamendu bat eragiten du parametro hori zehazteari dagokionez, erabilera haztatzeko koefizienteak zenbatestei begira. Horrela, etxebizitza horiei etxebizitza publikoei buruzko legerian araututako xedapenak eta baldintzak aplikatzen zaizkie. Gainerako tipologietarako, higiezin merkatua aztertzen da, balorazioen dekretuan ezarritakoaren arabera.

Babes publikoko etxebizitzak

Babes Publikoko Etxebizitza (lehen Babes Ofizialeko Etxebizitza), etxebizitza horien esleipendunaren ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzen dena da. Mota horretako etxebizitzak bi motatakoak izan daitezke:

- Babes sozialeko etxebizitza (VPS).

para la construcción del inmueble.

....

4. *La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

USOS Y TIPOLOGÍAS

Las propuestas y actuaciones que proyecta el Plan General, su consideración y evaluación económica, delimitan el conjunto de usos y tipologías susceptibles de estimarse su valor de repercusión de suelo y coeficiente de ponderación para ordenar su equidistribución urbanística.

Para este caso, las establecidas se recogen e indican en las tablas adjuntas que desarrollan el estudio de coeficientes.

AREAS HOMOGENEAS

El desarrollo de la ordenación ha permitido también verificar la innecesidad de delimitar o establecer zonas homogéneas diferenciadas de cara a determinar coeficientes de ponderación diferentes para los mismos usos. Existen efectivamente diferencias económicas significativas en alguna de las tipologías que se derivan de la localización, centralidad y estado de desarrollo de las tramas urbanas actuales. No obstante, se han resuelto desdoblado estas tipologías en tipos diferenciados, resultando valores económicos adaptados y alineados a sus circunstancias y características.

Es por ello que se determina una única tabla de valores de repercusión de suelo y coeficientes de ponderación aplicables a todo el Municipio y que se denomina "Zona Global".

VV. VALORES EN VENTA

La regulación del precio de venta de la vivienda pública motiva un diferente tratamiento de esta en relación a la concreción de este parámetro de cara a la estimación de los coeficientes de ponderación de usos. Así, para estas viviendas, se aplica el conjunto de disposiciones y condiciones reguladas en la legislación sobre vivienda pública. Para el resto de tipologías, se recurre al análisis del mercado inmobiliario de acuerdo con lo establecido en el decreto de valoraciones.

Vivienda de protección pública

La Vivienda de Protección Pública (antes denominada Vivienda de Protección Oficial), es aquella que se destina a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de las mismas. Este tipo de viviendas

- Araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak.

3/2015 Legearen 21.3 artikulua arabera, udal-etxebizitza tasatuen sustapenek babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte. Horregatik, lan honen ondorioetarako, etxebizitza tasatua aipatzen denean, araubide autonomikoaren modalitatea aipatzen da.

Jarraian datorren taulan, etxebizitza babestuaren lurzuaren eragin-balioa zenbatesteko proposatutako lan-balioak jasotzen dira. Horrela:

- Babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmentabaliok araututa daude Euskadin. Babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Aginduan ezarritako balioak hartzen dira kontuan.
- Sestra gaineko eraikigarritasunaren kasuan, jabetza osoaren kasurako adierazitako balioak hartuko dira kontuan. Horren gainean, eta sestra gaineko eraikigarritasunari dagokionez, legeriak etxebizitza babestuaren prezioa kalkulatzeko sistema ezartzen du, haren tamainaren arabera eta metro koadro erabilgarriko tarteen arabera, honako honen arabera:
 - Etxebizitzaren lehen 45 metro koadro erabilgarriak; oinarrizko pisua bider 1,15.
 - Etxebizitzaren 45 metro koadrotik 60 metro koadro erabilgarria; oinarrizko prezioa bider 1,10.
 - Etxebizitzaren 60 metro koadro erabilgarritik 75 metro koadro erabilgarria; oinarrizko prezioa bider 1.
 - Etxebizitzaren 75 metro koadro erabilgarrietatik 90 metro koadro erabilgarrietara; oinarrizko prezioa bider 0,8.
 - 90 metro koadro erabilgarritik gorako tamainak izan badaitezke; oinarrizko prezioa bider 0,8.
- Sestra azpian aipatutako Aginduan ezarritakoa aplikatzen da:
 - Egoitza eraikineko eranskinak (VPS): eranskinen metro karratu erabilgarriaren gehieneko prezioa kalkulatzeko, erreferentziako prezioa bider 0,40 egingo da (2022ko ekainaren 30eko Aginduaren 8. artikulua).
 - Egoitza eraikineko eranskinak (VPT): eranskinen m² erabilgarriko gehieneko prezioa kalkulatzeko, erreferentziako prezioa bider 0,28 egingo da (2022ko ekainaren 30eko Aginduaren 9. artikulua).
- Etxebizitza-unitaterako eta eranskinen unitaterako ere tamaina ertaina hartzen da.
- Beharrezkoa denez, azalera erabilgarria sabaiko (edo eraikitako) azalera bihurtzeko parametroak hartzen dira, sestra gainean zein sestra azpian, eraikigarritasun fisiko edo urbanistikoaren pareko

pueden ser de dos tipos:

- Vivienda de Protección Social (VPS).
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VT).

De acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 3/2015, las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social. Es por ello que, a los efectos de este trabajo, cuando se enuncie la vivienda tasada, se hace referencia a la modalidad de régimen autonómico.

En la tabla adjunta seguido, se recogen los valores de trabajo propuestos para la estimación del valor de repercusión de suelo de la vivienda protegida. Así:

- En Euskadi están regulados los valores máximos de venta de la vivienda de protección pública. Se adoptan los valores establecidos en 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.
- Para el caso de la edificabilidad sobre rasante, se tomarán los valores indicados para el caso de propiedad plena. Sobre ello, y para el caso de la edificabilidad sobre rasante, la legislación establece el sistema de cálculo del precio de la vivienda protegida en función de su tamaño por tramos de metros cuadrados útiles de acuerdo con lo siguiente:
 - Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda; precio base multiplicado por 1,15.
 - A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda; precio base multiplicado por 1,10.
 - A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda; precio base multiplicado por 1.
 - A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados útiles; precio base multiplicado por 0,8.
 - En el caso de posibilidad de tamaños superiores a 90 metros cuadrados útiles; precio base multiplicado por 0,8.
- Bajo Rasante se aplica lo establecido en la mencionada Orden:
 - Anejos en edificio residencial (VPS): el precio máximo por m² útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,40 el precio de referencia (artículo 8 de la Orden de 30 de junio de 2022).
 - Anejos en edificio residencial (VPT): el precio máximo por m² útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio de referencia (artículo 9 de la Orden de 30 de junio de 2022).
- Se adopta también un tamaño medio para la unidad de vivienda y para la unidad de anejos.
- Por su necesidad, se adoptan parámetros de

parametroa, eta zehaztapan horiek erabiltzen ditu Plan Orokorrak.

- Bestalde, 2022ko ekainaren 30eko Aginduak 2. artikuluan ezartzen du Aginduan zehaztutako salmentako baloreak eguneratzeko sistema:

2. artikulua. – Gehieneko prezioak.

1. – Babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioak agindu honetan ezarritakoaren arabera kalkulatu dira.

Gehieneko prezioak Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 6. artikuluan 3. apartatuan aurreikusitakoaren arabera eguneratu dira, urte bakoitzeko urtarrilaren 1ean, 2024tik aurrera, kontuan hartuta Eustatek argitaratutako Euskadiko Kontsumoko Prezioen Indizearen urte arteko portzentajezko aldaketa, eguneratze horren unean argitaratutako azken urte arteko indizeari dagokiona.

Salbuespen gisa, eta soilik 2023rako, eguneratzea egiteko unean EINEk argitaratutako urte arteko azken indizearen Lehiakortasuna Bermatzeko Indizea erabiliko da. Prezioen portzentajezko aldakuntzari dagokionez, bere aplikazio praktikoa % 0 eta % 2 artean egongo da beti, eta, beraz, nahiz eta indizea balio horietatik atera, ezingo dira muga horiek goitik eta behetik gainditu.

- Horren arabera, INEk 2023ko abendura arte argitaratutako Lehiakortasuna Bermatzeko Indizea kontsultatuta, 6,42ko balioa ateratzen da, aipatutako 2. artikuluan adierazitako muga baino handiagoa, eta, beraz, 2023rako eguneratze parametroa % 2,00koa da.
- Hurrengo urteetarako, KPlaren urte arteko aldaketa hartuko da kontuan azterketa hau egiten den unean.
- Azkenik, aipatu behar da babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikulua babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-mugak ezartzen dituela, azterlan honetan aplikatzen diren baldintzak:
 - Etxebizitzaren eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 20, mota orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.
 - Etxebizitzaren eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 25, babes tasatutako etxebizitzaren kasuan.

Plan Orokorrak azkenean hartzen dituen eragin-balioek ezin izango dituzte gainditu aurreko aginduak aplikatuzetik kendutako gehieneko zenbatekoak. Justifikazio hori erantsitako taulan ere jasotzen da.

Horren arabera, etxebizitzaren publikoaren sestra gainean zein sestra azpian, adierazitako modalitateetan, kalkulatuak salmenta-balioak eta gehieneko jasanarazpena honako taula honetan jaso dira.

conversión de la superficie útil en superficie de techo (o construida), tanto sobre rasante como bajo rasante, parámetro equiparable a la edificabilidad física o urbanística, determinaciones que son las que utiliza el Plan General.

- Por otro lado, la Orden de 30 de junio de 2022 establece en su artículo 2 el sistema de actualización de los valores en venta especificados en la Orden:

Artículo 2.– Precios máximos.

1.– Los precios máximos de venta de las viviendas de protección pública se calcularán con arreglo a lo establecido en esta Orden.

Los precios máximos se actualizarán conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 6 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el día 1 de enero de cada año a partir del año 2024, teniendo en cuenta la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

Excepcionalmente y solo para el año 2023, la actualización se practicará empleando el Índice de Garantía de Competitividad del último índice interanual publicado por el INE en el momento de dicha actualización. Su aplicación práctica en cuanto a variación porcentual de precios siempre estará entre el 0 y el 2 %, por lo que, aunque realmente el índice se salga de esos valores, no se podrán superar dichos topes por arriba y por abajo.

- De acuerdo con ello, consultado el índice de Garantía de Competitividad publicado por el INE hasta el mes de diciembre de 2023 resulta un valor de 6,42, superior al límite indicado en el mencionado artículo 2, por lo que se adopta el parámetro de actualización para el año 2023 del 2,00 %.
- Para los años siguientes, se adoptará la variación interanual del IPC en el momento de realizarse este estudio.
- Finalmente, debe comentarse que el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, establece los límites de repercusión máxima de suelo urbanizado para las viviendas de protección pública (VRm), condiciones que se aplican en este estudio: Son los siguientes:
 - 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial tipo general (VPS).
 - 25% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección tasada (VT).

Los valores de repercusión que finalmente adopte el Plan General, no podrán exceder los importes máximos

deducidos de la aplicación de los preceptos anteriores, justificación que se recoge también en la tabla adjunta seguida.

De acuerdo con ello, los valores de venta y repercusión máxima estimados tanto sobre rasante como bajo rasante para la vivienda pública en las modalidades indicadas, se recogen en la tabla siguiente.

BABESTUTAKO ETXEBIZITZAREN LURZORUAREN JASANARAZPEN-PREZIOA ETA GEHIENEKO BALIOA
PRECIO Y VALOR MÁXIMO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza (VPS)
vivienda de protección social de régimen general (VPS)

etxebizitza tasatua (VT)
vivienda tasada (VT)

Lan-parametroak
Parámetros de trabajo

Etxebizitzaren oinarritzko prezioa (euros (m ² u) Precio base viviendas (euros/m ² u)	1.552,19	2.063,30
Etxebizitzaren prezioa 2023ra eguneratuta (euros (m ² u) Precio viviendas actualizado a 2023 (euros/m ² u)	1.583,23	2.104,57
Azterlan ekonomikoaren erreferentzia-data Fecha referencia estudio económico	31/03/2025	31/03/2025
lErreferentzia-datan kontuan hartutako KPIa IPC considerado a la fecha de referencia	4,30	4,30
Hartutako etxebizitzaren prezioa (euros (m ² u) Precio viviendas adoptado (euros/m ² u)	1.651,31	2.195,06
Etxebizitzaren batez besteko tamaina (m ² u) Tamaño medio de la vivienda (m ² u)	80,95	84,13
Sabaiko m erabilgarrien bihurketa-indizea (etxebizitza) Índice conversión m. útiles en m. de techo (vivienda)	1,26	1,26
Etxebizitzaren batez besteko tamaina (m ² t) Tamaño medio de la vivienda (m ² t)	102,00	106,00
Eranskinak saltzeko oinarritzko prezioa (euros (m ² u) Precio base venta anejos (euros/m ² u)	660,52	614,62
Eranskinen batez besteko tamaina (m ² u) Tamaño medio de los anejos (m ² u)	27,83	29,66
Sabaiko m erabilgarrien bihurketa-indizea (eranskinak) Índice conversión m. útiles en m. de techo (anejos)	1,15	1,18
Eranskinen batez besteko tamaina (m ² t) Tamaño medio de los anejos (m ² t)	32,00	35,00

Etxebizitzaren prezioaren zenbatespena
Estimación precio de la vivienda

	tamaina tamaño	koefizientea coeficiente	prezioa (€) precio (€)	tamaina tamaño	koefizientea coeficiente	prezioa (€) precio (€)
Lehenengo 45 m ² (erabilgarriak) Primeros 45 m ² (útiles)	45,00	1,20	89.170,74	45,00	1,20	118.533,37
45,01 eta 60 m ² artean (erabilgarriak) De 45,01 a 60 m ² (útiles)	15,00	1,14	28.237,40	15,00	1,14	37.535,57
60,01 eta 75 m ² artean (erabilgarriak) De 60,01 a 75 m ² (útiles)	15,00	1,00	24.769,65	15,00	1,00	32.925,94
75,01 eta 90 m ² artean (erabilgarriak) De 75,01 a 90 m ² (útiles)	5,95	0,80	7.860,24	9,13	0,80	16.032,74
90 m ² baino gehiago (erabilgarriak) más de 90 m ² (útiles)				0,00	0,80	0,00
TOTALA TOTAL	80,95		150.038,03	84,13		205.027,62
etxebizitzaren batez besteko prezio unitarioa (m ² u) precio unitario medio de la vivienda (m ² u)			1.853,47			2.437,12
Hartutako etxebizitzaren prezio unitarioa (m ² t) precio unitario para la vivienda adoptado (m ² t)			1.470,96			1.934,22
Etxebizitzaren gehieneko eragin-balioa (euros/m ² t) Valor de repercusión máximo de la vivienda (euros /m ² t)			294,19			483,56

Eranskinen prezioa zenbatespena
Estimación precio de los anejos

Eranskina, guztira Total anejo	27,83	18.382,27	29,66	18.229,55
eranskinaren batez besteko prezio unitarioa (m ² u) precio unitario medio del anejo (m ² u)		660,52		614,62
hartutako eranskinetarako prezio unitarioa (m ² t) precio unitario para los anejos adoptado (m ² t)		574,37		520,86
Eranskinen gehieneko jasanarazpen-balioa (euros/m ² t) Valor de repercusión máximo de los anejos (euros /m ² t)		114,87		130,22

Legez aplikatu daitezkeen gehieneko ABSaren eta Plan Orokorrak proposatutakoaren arteko aldea
Diferencia entre el VRS máximo aplicable por Ley y el propuesto por el Plan General

	Gehieneko VRS VRS máximo	Proposatutako VRS VRS propuesto	kendura diferencia	Gehieneko VRS VRS máximo	Proposatutako VRS VRS propuesto	kendura diferencia
Etxebizitza Viviendas	294,19	293,54	+ 0,65	483,56	482,85	+ 0,70
Etxebizitza Anejos	114,87	-13,94	+ 128,81	130,22	-134,54	+ 264,75

Etxebizitza librea eta haztaperen-koefiziente gisa kodetutako gainerako erabilerak eta tipologiak

Proposatutako gainerako erabilera eta tipologietarako, salmenta-balioa egindako merkatu-azterketetatik ondorioztatzen da.

Azkenean hartutako parametroak erantsitako taulan jasotzen dira. Taula horretan, Plan Orokorrak hartzen dituen lurzorua eragin-balioak kalkulatu dira.

Vivienda libre y resto de usos y tipologías codificados como coeficientes de ponderación

Para el resto de usos y tipologías propuestos el valor en venta se deduce de los estudios de mercado realizados.

Los parámetros finalmente adoptados se recogen en la tabla adjunta que estima los valores de repercusión de suelo que adopta el Plan General.

ERABILERAK / TIPOLOGIAK ETA SALTZEKO BALOREAK
USOS / TIPOLOGÍAS Y VALORES EN VENTA

ÁREA HOMOGENEA **ZONA GLOBAL**

Erabilera eta tipologia Uso y tipología	Salmenta-balioa (€) Valor en venta (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1.470,96
Birkokatze etxebizitza (VR) Vivienda de realojo (VR)	1.470,96
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	1.934,22
Etxebizitza kolektiboa. (VC) Vivienda colectiva.(VC)	2.166,40
Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VUAD) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VUAD)	2.505,18
Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VUAI) Vivienda unifamiliar aislada VUAI)	2.920,00
Hirugarren sektorea bizitegi-eraikuntzan (TR) Terciario en edificación residencial (TR)	902,00
Jarduera ekonomiko mistoa (AEMI) Actividad económica mixta (AEMI)	724,00
Ekipamendu pribatua (EQPR) Equipamiento privado (EQPR)	810,00
Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	574,37
Eranskinen (VR) Anejos (VR)	574,37
Eranskinen (VT) Anejos (VT)	520,86
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	850,00
Eranskinen (VUAD) Anejos (VUAD)	2.505,18
Eranskinen (VUAI) Anejos (VUAI)	2.920,00
Eranskinen (TR) Anejos (TR)	700,00
Eranskinen (AEMI) Anejos (AEMI)	480,00
Eranskinen (EQPR) Anejos (EQPR)	810,00
Bizitegi-eremuko zuzkidura-lokalak (Do) Locales dotacionales en zona residencial (Do)	

K KOEFIZIENTEA:

Sustapenaren gastu erantsiak egozteko koefizienteak aplikatzea proposatzen da, jardueren bideragarritasun ekonomikoari dagokionez legez eta egokitasunez adierazitako irizpideak kontuan hartuta.

VC. ERAIKUNTZAREN BALIOA

Eraikuntzaren balioaren zenbatespena zaila da beti, alde batetik, datu-iturri eguneratu eta fidagarririk ez dagoelako, eta, bestetik, materialen, eskulanaren eta eraikuntza-kostuen kalkuluan eragina duten gainerako aldagaien kostuen etengabeko gorabeherengatik.

Normalean, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoak egindako aurrekontuak kontrolatzeko taulak erabiltzen dira horrelako balorazioak egiteko. Hala ere, kalkulua egiteko erabiltzen den modulua 2010etik ez denez berrikusten, eta hura eguneratzeko KPI orokorra aplikatzeak ez duenez islatzen eraikuntza-sektorearen prezioen eta kostuen benetako bilakaera, eta horrek portaera berezia eta propioa duenez, ulertzen da kostu horien zenbatespen egokia egin beharko litzatekeela eta egiaztatuta egon beharko litzatekeela eraikuntza-obra benetan gauzatzeko praktikan eta esperientzian. Horregatik, bi informazio-iturri alternatibo proposatzen dira:

- Alde batetik, eraikuntzako prezioen oinarria eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Saitetik lortutako informazioa erabiltzea, bai eta obra-aurrekontuak prestatzen metatutako esperientzia bera eta era guztietako obra eta jarduketan proiektuak eta aurrekontuak ezagutzea ere.
- Bestalde, VISESAK eta SPRILUREK garatutako erabileren eta tipologiaren kasuan, Euskadiko Kontratazio Plataforman jarduera ekonomikorako etxebizitza publiko sozialak eta pabiloiak eraikitzeako obrak gauzatzeko lehiaketetan eskaintako obra gauzatzeko aurrekontuak erabiltzea proposatzen da. Lehiaketa horiei lotutako dokumentazioak aurrekontuak, prezio eguneratuen zenbatespena eta esleipen-balioak ematen ditu, materialen merkatuaren errealitatearen eta eraikuntzaren kostuen isla direnak. Hala, Euskadin argitaratu eta gauzatu berri diren lizitazioak erreferentzia gisa erabiltzea proposatzen da, haien ezaugarriak antzekoak eta homologagarriak badira, honako baldintza hauen arabera: Zehazki, praktika horrek honako baldintza hauek bete behar ditu:
 - Lehiaketa berrienak erreferentziatzen hartzea proposatzen da.
 - Proiektuen memoriaren adierazitako eraikuntzako

COEFICIENTE K:

Se propone la aplicación de coeficientes para la imputación de gastos añadidos de la promoción y ello atendiendo a los criterios expresados legalmente y de oportunidad en cuanto a la viabilidad económica de las actuaciones.

VC. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

La estimación del valor de la construcción es siempre complicado al no contarse por un lado con fuentes de datos actualizadas y fiables y por otro, a la fluctuación permanente del coste de materiales, mano de obra y resto de variables que inciden en el cálculo de los costes de construcción.

Habitualmente, para este tipo de valoraciones, se suelen utilizar las tablas de control de presupuestos elaboradas por el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro. No obstante, dado que el módulo que se utiliza de base para el cálculo no se revisa desde el año 2010 y la aplicación del IPC general para su actualización no refleja la real evolución de precios y costes del sector de la construcción que tiene un comportamiento especial y propio, se entiende que una adecuada estimación de estos costes, debería provenir y estar contrastada en la práctica y la experiencia en la ejecución real de obra de edificación. Por ello se proponen dos fuentes de información alternativas:

- Por un lado, utilizar la base de precios de edificación e información obtenida del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, la propia experiencia acumulada en la preparación de presupuestos de obra y el conocimiento de proyectos y presupuestos de todo tipo de obras y actuaciones.
- Por otro lado, para el caso de los usos y tipologías desarrollados por VISESA y SPRILUR, se propone utilizar los presupuestos de ejecución de obra ofertada en los concursos de ejecución de obras de edificación de vivienda pública social y pabellones para actividad económica en la Plataforma de Contratación de Euskadi. La documentación asociada a estos concursos aporta presupuestos, estimación de precios actualizados y valores de adjudicación que son fiel reflejo de la realidad del mercado de materiales y costes de la construcción. Así, se propone utilizar como referencia licitaciones recientes publicadas y ejecutadas en Euskadi y cuyas características sean similares y homologables de acuerdo con las siguientes condiciones. Concretamente, esta práctica se sujeta a las siguientes condiciones:
 - Se propone tomar como referencia los concursos más recientes.
 - Se adopta como precio el presupuesto de ejecución

gauzatzeko materialaren aurrekontua (PEM) hartu da prezio gisa.

- Ez da PEMean sartzen urbanizazioa egikaritzeko kostua, barnekoa zein kanpoko, edo proiektuari lotutako beste betebeharrak, eta prezioa eraikuntza egikaritzeko partidetara mugatzen da soilik.
- Eraikigarritasun fisikotzat hartzen da lizitatutako proiektuen memorietan adierazitako proiektuarena.
- Azkenean hartutako PEMa aztertutako lekukoetan abarbatutako prezioen tartean barruan egongo da.

Adierazi den bezala, bi metodoetan, exekuzio materialaren prezioa (PEM) izango da lortutako balioa, eta, beraz, % 36 handituko da, kontrataren prezioa lortzeko eraikuntzaren kostu osagarri hauek aplikatuta:

- Eraikuntzako gastu orokorrak: % 13.
- Industria-mozkin eraikitzailea: % 6.
- EIOZ: % 4
- Udal tasak: % 1
- Proiektuengatik eta obren zuzendaritzagatik ordainsari profesionalak: % 9
- Kudeaketa-gastuak: % 3.

Nolanahi ere, azkenean hartutako prezioek ez dute balio erantsiaren gaineko zerga (BEZ) barne hartzen.

Proposatutako eraikuntza-kostuak erantsitako taulan jaso eta adierazten dira, izenburu honekin: "Eraikuntza gauzatzeko batez besteko prezioak".

Sestra gaineko VPS etxebizitza publikoa eraikitzea

Erabilera horretarako, VISESAk lizitatutako eraikuntzako obra-lehiaketa hauetan jasotako prezioak erabiltzea proposatzen da.

Sestra gaineko VPS etxebizitza publikoa eraikitzea

Erabilera horretarako, VISESAk lizitatutako eraikuntzako obra-lehiaketa hauetan jasotako prezioak erabiltzea proposatzen da.

Getxoko (Bizkaia) VISESAren B-080, 54 BOE eta 37.1 "VENANCIOS" Euko B eta C lurzatiaren atxikitako urbanizazio eta eranskinak eraikitze obrak gauzatzeko.

- Lehiaketa Euskadiko kontratazio publikoaren plataforman argitaratu den data: 2024-10-28
- Eraikigarritasun fisikoaren egikaritze materialaren aurrekontua guztira: 5.188.247,24 euro.
- Bizitegi-eraikigarritasun fisikoa: 6.268,65m²t.
- Etxebizitza-kopurua: erregimen orokorreko babes sozialeko 54 etxebizitza.
- Etxebizitzaren batez besteko tamaina: 84,01 m²t.
- Eraikigarritasun fisiko gauzatzeko batez besteko kostu unitarioa: 827,64 euro/m²t.

Bilboko Boluetako 27 zenbakiko UE lurzati RE-3

material (PEM) de edificación indicado en las memorias de los proyectos.

- No se incluyen en el PEM el coste de ejecución de la urbanización sea interna o externa, u otras obligaciones vinculada al proyecto, limitándose el precio que se toma únicamente a las partidas que tienen por objeto la ejecución de la edificación.
- Se toma como edificabilidad física la de proyecto indicada en las Memorias de los proyectos licitados.
- El PEM finalmente adoptado se encontrará dentro del rango de precios observados en los testigos estudiados.

Como se ha indicado, en ambos métodos, el valor obtenido será el precio de ejecución material (PEM), por lo que se incrementará este en un 36 % aplicando los costes complementarios de la construcción siguientes para obtener el precio de contrata:

- Gastos generales constructor: 13%.
- Beneficio industrial constructor: 6%.
- ICIO: 4 %
- Tasas municipales: 1 %
- Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras: 9 %
- Gastos de gestión: 3 %.

En todo caso, los precios finalmente adoptados no incorporan el impuesto del valor añadido (IVA) correspondiente.

Los costes de construcción propuestos se recogen e indican en la tabla adjunta se título "precios medios de ejecución de la edificación y construcciones".

Edificación de vivienda pública VPS sobre rasante

Para este uso, se propone utilizar los precios plasmados en los siguientes concursos de obra de edificación licitados por VISESA.

Ejecución las obras de Edificación de las Promociones de Visesa: B-080, 54 VPOa, anejos y urbanización vinculada en las Parcelas B y C de la UE 37.1 "VENANCIOS", en Getxo, Bizkaia

- Fecha de publicación del concurso en la plataforma de contratación pública de Euskadi: 28-10-2024
- Presupuesto total de Ejecución Material de la edificabilidad física (PEM): 5.188.247,24 euros.
- Edificabilidad física residencial: 6.268,65m²t.
- Número de viviendas: 54 viviendas de protección social régimen general.
- Tamaño medio de la vivienda: 84,01 m²t.
- Coste unitario medio de ejecución de la edificabilidad física: 827,64 euros /m²t.

Ejecución de obras de edificación de 144 VPOa, anexos y urbanización vinculada en la parcela RE-3 de la parcela

lurzatian 144 BOE eraikitzeo obrak, eranskinak eta atxikitako urbanizazioa egitea

- Lehiaketa Euskadiko kontratazio publikoaren plataforman argitaratu den eguna: 2023-08-16
- Eraikigarritasun fisikoaren egikaritze materialaren aurrekontua, guztira: 15.819.383,91 euro.
- Bizitegitarako eraikigarritasun fisikoa: 20.724,35 m²t,
- Etxebizitza kopurua: erregimen orokorreko babes sozialeko 144 etxebizitza.
- Etxebizitzaren batez besteko tamaina: 101,49 m²t.
- Eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko batez besteko kostu unitarioa: 763,32 euro/m²t.

Eibarko (Gipuzkoa) "Eibar-Egazelai" sektoreko R2 lurzatian babes ofizialeko 36 etxebizitza eta eranskinak eraikitzeo obrak eta horiei lotutako urbanizazioa egitea.

- Lehiaketa Euskadiko kontratazio publikoaren plataforman argitaratu den eguna: 2023-10-26.
- Eraikigarritasun fisikoaren egikaritze materialaren aurrekontua, guztira: 4.203.670,26 euro.
- Bizitegi-eraikigarritasun fisikoa: 5.107,30 m²t,
- Etxebizitza-kopurua: erregimen orokorreko babes sozialeko 36 etxebizitza.
- Etxebizitzaren batez besteko tamaina: 99,10 m²t.
- Eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko batez besteko kostu unitarioa: 823,07 euro/m²t.

Jarduera ekonomiko industrialerako eta mistorako eraikuntza

Erabilera horretarako, SPRILURek lizitatutako eraikuntzako obra-lehiaketa hauetan jasotako prezioak erabiltzea proposatzen da.

Ortuellako (Bizkaia) Ballonti SI-2 industria-sektoreko A lurzatian eraikitzeo eta urbanizazio osagarria egiteko obrak:

- Lehiaketa Euskadiko kontratazio publikoaren plataforman argitaratu den eguna: 2024-07-23.
- Eraikigarritasun fisikoaren gauzatzeko materialaren prezioa (PEM): 746.641,46 euro.
- Sestra gainerako eraikigarritasun fisikoa: 2.208,53 m²t.
- Eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko batez besteko kostu unitarioa: 338,07 euro/m²t.

Pabiloiak eraikitzeo obrak Ormaiztegiko (Gipuzkoa) B.1/B1, B.1/B2-a eta B.1/B2-b industria-erabilera lurtzatietan eta F1 erabilera tertziarioko lurzatian.

- Lehiaketa Euskadiko kontratazio publikoaren plataforman argitaratu den eguna: 2024-10-30.
- Eraikigarritasun fisikoaren gauzatzeko-prezioa: 4.455.326,54 euro.
- Sestra gainerako eraikigarritasun fisikoa: 10.416 m²t.
- Eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko batez besteko kostu

UE Nº 27 de Bolueta, en Bilbao

- Fecha de publicación del concurso en la plataforma de contratación pública de Euskadi: 16-08-2023
- Presupuesto total de Ejecución Material de la edificabilidad física (PEM): 15.819.383,91 euros.
- Edificabilidad física residencial: 20.724,35 m²t,
- Número de viviendas: 144 viviendas de protección social régimen general.
- Tamaño medio de la vivienda: 101,49 m²t.
- Coste unitario medio de ejecución de la edificabilidad física: 763,32 euros /m²t.

Ejecución de obras de edificación de 36 VPOa, anejos y urbanización vinculada en la parcela R2 del sector "Eibar-Egazelai", en Eibar, Gipuzkoa

- Fecha de publicación del concurso en la plataforma de contratación pública de Euskadi: 26-10-2023.
- Presupuesto total de Ejecución Material de la edificabilidad física (PEM): 4.203.670,26 euros.
- Edificabilidad física residencial: 5.107,30 m²t,
- Número de viviendas: 36 viviendas de protección social régimen general.
- Tamaño medio de la vivienda: 99,10 m²t.
- Coste unitario medio de ejecución de la edificabilidad física: 823,07 euros /m²t.

Edificación para actividad económica industrial y mixta

Para este uso, se propone utilizar los precios plasmados en los siguientes concursos de obra de edificación licitados por SPRILUR.

Obras de Edificación y Urbanización Complementaria de la Parcela A del Sector Industrial SI-2 Ballonti, en Ortuella (Bizkaia):

- Fecha de publicación del concurso en la plataforma de contratación pública de Euskadi: 23-07-2024.
- Precio de Ejecución Material de la edificabilidad física (PEM): 746.641,46 euros.
- Edificabilidad física sobre rasante: 2.208,53 m²t.
- Coste unitario medio de ejecución de la edificabilidad física: 338,07 euros /m²t.

Obras de Edificación de Pabellones en las Parcelas de Uso Industrial B.1./B1, B.1/B2-a y B.1/B2-b, así como en la Parcela de Uso Terciario F1 en Ormaiztegi (Gipuzkoa)

- Fecha de publicación del concurso en la plataforma de contratación pública de Euskadi: 30-10-2024.
- Precio de Ejecución Material de la edificabilidad física (PEM): 4.455.326,54 euros.
- Edificabilidad física sobre rasante: 10.416 m²t.
- Coste unitario medio de ejecución de la edificabilidad física: 427,74 euros /m²t.

unitarioa: 427,74 euro/m²t.

Eraikuntza lanak Eibarko (Gipuzkoa) Erisono sektoreko UT2 lurzatian

- *Lehiaketa Euskadiko kontratazio publikoaren plataforman argitaratu den eguna: 2023-06-16.*
- *Eraikigarritasun fisikoaren gauzatze materialaren prezioa (PEM): 5.375.626,57 euro.*
- *Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 9.100 m²t.*
- *Eraikigarritasun fisikoa gauzatzeko batez besteko kostu unitarioa: 590,72 euro/m²t.*

Obras de Edificación en la Parcela UT2, en el Sector Erisono de Eibar (Gipuzkoa)

- *Fecha de publicación del concurso en la plataforma de contratación pública de Euskadi: 16-06-2023.*
- *Precio de Ejecución Material de la edificabilidad física (PEM): 5.375.626,57 euros.*
- *Edificabilidad física sobre rasante: 9.100 m²t.*
- *Coste unitario medio de ejecución de la edificabilidad física: 590,72 euros /m²t.*

ERAIKUNTZA ETA ERAIKUNTZAK EGITEKO BATEZ BESTEKO PREZIOAK
PRECIOS MEDIOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES

Eraikuntzaren edo eraikuntzaren erreferentzia Referencia edificación o construcción	Gaia gauzatzearen kostua (€) Coste ejecución material (€)	Kostu erantsien % % de costes añadidos	Kontrataren prezioak (€) Precios contrata (€)
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	706,26	1,32	932,26
Birkokatze etxebizitza (VR) Vivienda de realojo (VR)	706,26	1,32	932,26
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	738,98	1,36	1.005,01
Etxebizitza kolektiboa. (VC) Vivienda colectiva.(VC)	770,85	1,36	1.048,36
Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VUAD) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VUAD)	874,36	1,36	1.189,13
Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VUAI) Vivienda unifamiliar aislada VUAI)	920,29	1,36	1.251,59
Hirugarren sektorea bizitegi-eraikuntzan (TR) Terciario en edificación residencial (TR)	375,41	1,36	510,56
Jarduera ekonomiko mistoa (AEMI) Actividad económica mixta (AEMI)	349,53	1,36	475,36
Ekipamendu pribatua (EQPR) Equipamiento privado (EQPR)	359,24	1,36	488,56
Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	373,17	1,32	492,58
Eranskinen (VR) Anejos (VR)	373,17	1,32	492,58
Eranskinen (VT) Anejos (VT)	372,49	1,36	506,58
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	376,90	1,36	512,58
Eranskinen (VUAD) Anejos (VUAD)	874,36	1,36	1.189,13
Eranskinen (VUAI) Anejos (VUAI)	920,29	1,36	1.251,59
Eranskinen (TR) Anejos (TR)	421,75	1,36	573,58
Eranskinen (AEMI) Anejos (AEMI)	320,28	1,36	435,58
Eranskinen (EQPR) Anejos (EQPR)	808,50	1,36	1.099,56
Bizitegi-eremuko zuzkidura-lokalak (Do) Locales dotacionales en zona residencial (Do)	0,00	1,36	

B.3. LURZORUAREN ERAGIN-BALIOEN ETA HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN PROPOSAMENA

B.3.1. B.3.1. APLIKATZEKO IRIZPIDEA

Esan bezala, haztapan-koefizienteek erabilera eta/edo tipologia bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioaren eta erreferentziatzat hartzen den lurzoru urbanizatuaren balioaren arteko erlazioa adierazten dute. Eta hori egokia da balorazio-irizpide objektiboek edo gutxiago kontatzeari erantzuteko, erreferentziazko balio nahiko egonkor eta ezagun bati erantzuteko. Horregatik, Plan Orokorreko antolamendu-eremu guztien erabilera bereizgarriaren erreferentzia-balio gisa Babes Sozialeko Etxebizitzari dagokiona hartzea proposatzen da, haren gehieneko salmenta-prezioaren erregulazioa eta lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximo gisa zehaztutako ehunekora derrigortuta dagoen muga kontuan hartuta. Horren arabera, erreferentziako 1. koefizientea esleitzen zaio.

Lurzoru urbanizatuaren gehieneko jasanarazpen-balioaren arabera erlazio proporzionala ezarri, haztapan-koefizienteak ezartzen dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan eta horrekin bat datozenetan Plan Orokorrean aplikatu beharreko ondorioetarako.

Beste bizileku bat emateko etxebizitzaren kasuan, artikuluan ezarritakoaren arabera. 105/2008 Dekretuaren 23. artikuluan arabera, birkokatze-kargaren kontzeptua zehazteko, berdindu egin da lurzoruak etxebizitza babestuetan duen eragin-balioa. Aurrekoa gorabehera, etxebizitza horiek plangintzak esleitzen dien edukitze-erregimena (librea edo babestua) izango dute.

Lurzoruaren eragin-balioak negatiboak direnean, 0 koefizientea aplikatzen da. Gauza bera gertatzen da lortzen den balioak, positiboak izanik, 10 unitateak gainditzen ez dituztenean. 10 unitatetik gorako balioek koefizientea kentzen dute.

B.3.2. ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHATZAPENAK

Zehaztapan hauek arau-maila xehatua dute:

- 2/2006 Legearen 56.1.f artikuluan adierazitakoaren arabera, erabileren arteko haztapan-koefizienteek antolamendu xehatuaren maila dute, eta oro har hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorializatuan aplikatzen dira.
- Aurrekoa gorabehera, koefizienteak egungo errealitate ekonomiko-urbanistikora egokitzen ez

B.3. PROPUESTA DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

B.3.1. CRITERIO DE APLICACIÓN

Como ya se comentó, los coeficientes de ponderación representan la relación entre el valor de repercusión de suelo urbanizado para cada uso y/o tipología establecida y el valor de suelo urbanizado que se tome como referencia. Y este, resulta adecuado que responda a criterios objetivos de valoración o cuanto menos, a un valor de referencia relativamente estable y conocido. Por ello, se propone adoptar como valor de referencia del uso característico de todos los ámbitos de ordenación del Plan General en que sea precisa su aplicación, el correspondiente a la Vivienda de Protección Social (VPS), en atención a la regulación de su precio máximo de venta y a su limitación obligada a su porcentaje determinado como valor máximo de repercusión de suelo urbanizado. De acuerdo con ello, se le asigna el coeficiente 1 de referencia.

Estableciendo una relación proporcional en función del valor de repercusión máxima de suelo urbanizado, se adoptan los coeficientes de ponderación a los efectos del artículo 35 y concordantes de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo a aplicar en el Plan General.

En el caso de las viviendas destinadas a realojo conforme se establece en el artículo. 23 del Decreto 105/2008, el concepto de carga de realojo se ha determinado igualando el valor de repercusión del suelo a la vivienda protegida VPS. No obstante lo anterior, estas viviendas tendrán el régimen de tenencia (libre o protegida) que el planeamiento les asigne.

Cuando los valores de repercusión de suelo devienen negativos, se aplica coeficiente 0. Lo mismo sucede cuando el valor que se obtiene, siendo positivo, no rebasa las 10 unidades. Los valores superiores a 10 unidades sí deducen coeficiente.

B.3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Tienen rango normativo de carácter pormenorizado las siguientes determinaciones:

- De acuerdo con lo indicado en el artículo 56.1.f de la Ley 2/2006, los coeficientes de ponderación entre usos tiene rango de ordenación pormenorizada y se aplican con carácter general en el suelo urbano y urbanizable sectorizado.

direla justifikatuta ikusten bada, horiek egokitu eta/edo eguneratu ahal izango dira. Lan hori garapen- eta/edo egikaritze-plangintzako dokumentuen bidez egin ahal izango da. Nolanahi ere, ezin izango da aldatu Plan Orokorrean zehaztutako hirigintza-eraikigarritasuna, legez ezarritako ibilguetan izan ezik.

- No obstante lo anterior, siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística existente, podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos de planeamiento de desarrollo y/o ejecución. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística definida por el Plan General salvo por los cauces legalmente establecidos.

LURZORUAREN JASANARAZPEN-BALIOAK ETA ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK
VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

ÁREA HOMOGENEA ZONA GLOBAL

Erabilera eta tipologia Uso y tipología	Salmenta- balioa (€) Valor en venta (€)	K koefizientea coeficiente K	eraikuntza kostua (€) coste de construcción (€)	Lurzoruaren jasanarazpen- balioa (€/m ²) Valor de reperkusión de suelo (€/m ² s)	haztapien- koefizienteak coeficientes de ponderación
Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1.470,96	1,20	932,26	293,54	1,000
Birkokatze etxebizitza (VR) Vivienda de realojo (VR)	1.470,96	1,20	932,26	293,54	1,000
Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	1.934,22	1,30	1.005,01	482,85	1,645
Etxebizitza kolektiboa. (VC) Vivienda colectiva.(VC)	2.166,40	1,40	1.048,36	499,07	1,700
Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VUAD) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VUAD)	2.505,18	1,40	1.189,13	600,28	2,045
Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VUAI) Vivienda unifamiliar aislada VUAI)	2.920,00	1,40	1.251,59	834,12	2,842
Hirugarren sektorea bizitegi-eraikuntzan (TR) Terciario en edificación residencial (TR)	902,00	1,40	510,56	133,73	0,456
Jarduera ekonomiko mistoa (AEMI) Actividad económica mixta (AEMI)	724,00	1,40	475,36	41,78	0,142
Ekipamendu pribatua (EQPR) Equipamiento privado (EQPR)	810,00	1,20	488,56	186,44	0,635
Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	574,37	1,20	492,58	-13,94	0,000
Eranskinen (VR) Anejos (VR)	574,37	1,20	492,58	-13,94	0,000
Eranskinen (VT) Anejos (VT)	520,86	1,40	506,58	-134,54	0,000
Eranskinen (VC) Anejos (VC)	850,00	1,40	512,58	94,56	0,322
Eranskinen (VUAD) Anejos (VUAD)	2.505,18	1,40	1.189,13	600,28	2,045
Eranskinen (VUAI) Anejos (VUAI)	2.920,00	1,40	1.251,59	834,12	2,842
Eranskinen (TR) Anejos (TR)	700,00	1,40	573,58	-73,58	0,000
Eranskinen (AEMI) Anejos (AEMI)	480,00	1,40	435,58	-92,72	0,000
Eranskinen (EQPR) Anejos (EQPR)	810,00	1,20	1.099,56	-424,56	0,000
Bizitegi-eremuko zuzkidura-lokalak (Do) Locales dotacionales en zona residencial (Do)					

B.4. HAPOREN JARDUKETEN EBALUAZIO EKONOMIKOA

B.4.1. PLANTEAMENDUA

KALKULU-METODOA

Proposatutako jarduketaren bideragarritasuna ebaluatuko da planteatutako antolamenduaren ondoriozko onura eta kargen arteko balantzetik abiatuta, balorazioei buruz indarra duen legerian ezarritako kalkulu-metodo eta -formulen arabera. Espero den emaitzak positiboak izan behar du; izan ere, bestela, lurzoru negatiboaren balio-egoera baten aurrean egongo ginateke, eta hori ez da onargarria, zeren eta, kopuru handiagoan edo txikiagoan, lurzoruaren balio ekonomikoa duen ondasuna baita.

Horren arabera, hasieran, lurzoru urbanizatuaren balioa kalkulatu da, eta balio horri lurzoruaren eragin-balioa (VRS) deituko diogu, hau da, lurzoruak hirigintza-betebeharren multzoa egin dutenean (laga, berdinbanatu, urbanizatu eta, are, zuzkidura-kargak altxatu ere, hala behar izanez gero) hartzen duten balioa, eta eraikuntza egitea baino ez litzateke kenduko.

Bigarrenik, hirigintza-antolamenduak dakartzen urbanizazio-kargen eta bestelako betebeharren multzoa zehazten da. Oso karga desberdinak dira, esparru bakoitzaren ezaugarrien eta arazoaren arabera. Zenbatespen fidagarria egin ahal izateko, zenbait kontzeptutan multzokatzen dira, eta horien xehetasunak ebaluazio ekonomikoaren fitxan zehazten dira. Esparru bakoitzeko barne-urbanizazioaren berezko kostuez gain, jarduketari aurre egin beharreko gastu gehigarriak ere hurbiltzen dira (kanpoko eta/edo aparteko obrak, kalte-ordainak, ordezko piezak, kudeaketa-kostuak, finantza-gastuak).

Azkenik, urbanizatu gabeko edo hasierako egoeran dagoen lurzoruaren balioa kalkulatu da, lurzoru urbanizatuaren balioetik kontuan hartutako urbanizazio-kargen multzoa kenduz. Balio hori kargarik gabeko eraikigarritasunaren lagapenaren %15 da, eta horren barruan sartzen da komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetza, eta hori, hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat. Eraikigarritasun haztatuan urbanizazio-kargek duten eragin-balioa eta -ehunekoa ere zenbatespenak dira, urbanizaziorik gabeko edo azken egoerako lurzoruaren balioari erreferentzia egiteko aukerako parametro gisa.

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147.

B.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PGOU

B.4.1. PLANTEAMIENTO

MÉTODO DE CÁLCULO

La viabilidad de las actuaciones propuestas se evaluará a partir del balance entre beneficios y cargas derivadas de la ordenación planteada, conforme a los métodos y fórmulas de cálculo establecidos en la legislación vigente sobre valoraciones. El resultado esperado debe ser positivo pues de otra forma, estaríamos ante un escenario de valor de suelo negativo, lo que no es admisible, pues en mayor o menor cuantía, el suelo es un bien que comprende un valor económico.

De acuerdo con ello, en un primer momento, se calcula el valor del suelo urbanizado, que denominaremos valor de repercusión de suelo (VRS), es decir, el valor que adquieren los suelos cuando ya han realizado el conjunto de deberes urbanísticos (ceder, equidistribuir, urbanizar e incluso levantarlas cargas dotacionales si ello fuese preceptivo) y únicamente restaría ejecutar la edificación.

En un segundo lugar, se determina el conjunto de cargas de urbanización y otras obligaciones derivadas de la ordenación urbanística. Se trata de cargas de muy diferente naturaleza en función de las características y problemáticas de cada ámbito. Para poder realizar una estimación relativamente fidedigna, estas se agrupan en varios conceptos cuyo detalle se especifica en la ficha de evaluación económica. Junto a los costes propios de la urbanización interna de cada ámbito, se aproximan también el conjunto de gastos añadidos que se prevé deba hacer frente la actuación (obras exteriores y/o extraordinarias, indemnizaciones, realojos, costes de gestión, financieros y otros).

Finalmente, se estima el valor del suelo sin urbanización o en estado inicial, a partir de deducir del valor del suelo urbanizado, el conjunto de cargas de urbanización consideradas. Este valor viene deducido el 15% de cesión de edificabilidad libre de cargas y que comprende la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, y ello, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. También se estima el valor y porcentaje de repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada como parámetro alternativo de referencia al valor del suelo sin urbanización o en estado final.

ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 147 de la Ley

artikulan ezarritakoaren arabera, kontzeptu hauek osatzen dituzte urbanizazio-kargak:

Lur-erazketak eta lur-mugimendu bereziak. Halakotzat joko dira ohiko urbanizazio bati dagozkionak gainditzen dituztenak.

Eraikin eta eraikuntzen eraispenak. Hori kalkulatzeko, m²ko kostu-modulu batzuk ezartzen dira, kasuan kasuko eraikuntza edo obraren berezko ezaugarrien arabera.

Urbanizazio arrunteko obra baten egikaritze-kostuak: kostu horiek kostu-modulu batzuen arabera zehaztu dira, egin beharreko jarduketa motaren eta ezaugarrien arabera. Hauek dira:

- Espazio libreen sistema orokorren exekuzioa.
- Bide sistema orokorrak eta aparkalekuak egitea.
- Espazio libreetako tokiko sistemen exekuzioa.
- Tokiko bide-sistemak eta aparkalekua egitea.

Hiri-azpiegitura eta -zerbitzu bereziak. Esparru kanpokoak edo barrukoak izan daitezke. Oso desberdinak izan daitezke (sistema orokorrekiko lotura, bideak, instalazioak, azpiegiturak, mugikortasunari laguntzeko elementuak, eskailera mekanikoak eta kanpoko igogailuak, etab.).

Proiektu teknikoak. Kudeaketa gastuak: mota guztietako tresna eta proiektuak idaztea.

Eraikuntza, instalazio eta eraikinen kalte-ordainak. Ukitutako ondasun eta eskubideen kalte-ordainei dagokie, eta kendu egin behar da, antolamenduarekin bat ez datozelako.

Eskubideak kendu edo kentzeagatiko kalte-ordainak. Eskubide errealak eta antzekoak kentzeko kostuei dagokie.

Dauden eraikinak kostu bidez lagatzea. Kentzen ez diren eta hainbat kontzeptu ordaintzeko (zuzkidurak, etab.) ematen diren eraikuntzen balioari dagokio.

Zuzkidurazko kargak altxatzea. 123/2012 Dekretuak ezarritako zuzkidura-lagapenak dirutan duten balioagatiko ordezkatzeko edo konpentsatzeko kostuei dagokie.

Birralojatzeko gastuak: sustatzaileak ohiko etxebizitza bat okupatzen duen pertsona ukituaren esku jartzeak dakarren kargaren kostu ekonomikoa da. Etxebizitza horren edukitza-erregimena aldatu edo desagertu egin behar da hirigintza-jarduera baten ondorioz. Eskubide hori LHLko 147. artikuluan eta LHL garatzeko premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuko 23. artikuluan arautzen da.

Eskubide horren ondoriozko kargen artean, beste bizileku bat emateko jarduketak sartzen dira, aldi baterako edo behin betiko.

Birlojatzeen kostua gutxitu egiten da higiezinaren baliotik eratorritako kalte-ordainekin.

Jarduerak lekualdatzeko gastuak. Jarduketa eremuan dauden jarduerak lekuz aldatzeko kostuak dira, eta beste toki batera eraman behar dira.

2/2006 del Suelo y Urbanismo, las cargas de urbanización están formadas por los siguientes conceptos:

Desmontes y movimientos de tierra excepcionales. Se entiende por tales los que exceden los propios de una urbanización ordinaria.

Demoliciones de las edificaciones y construcciones. Para su cálculo se establecen unos módulos de coste por m², en función de las características propias de la construcción u obra sobre la que se actúa.

Costes de ejecución de una obra de urbanización ordinaria: Dichos costes se han determinado según unos módulos de coste, en función del tipo y características de actuación a realizar. Comprenden las siguientes:

- Ejecución de sistemas generales de espacios libres.
- Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento.
- Ejecución de sistemas locales de espacios libres.
- Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento.

Infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios. Pueden ser exteriores al ámbito o interiores. Pueden ser de muy diferente naturaleza (conexión a los sistemas generales, vialidad, instalaciones, infraestructuras, elementos de ayuda a la movilidad, escaleras mecánicas y ascensores exteriores etc.).

Proyectos técnicos. Gastos de Gestión: Redacción del conjunto de instrumentos y proyectos de todo tipo.

Indemnización de construcciones, instalaciones y edificaciones. Corresponde con las indemnizaciones de bienes y derechos afectados, y que es preciso eliminar al resultar disconformes con la ordenación.

Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos. Corresponde a los costes de levantamiento de derechos reales y similares.

Cesión onerosa de edificaciones existentes. Corresponde con el valor de construcciones que no se elimina y se ceden en pago de diversos conceptos: dotaciones, etc.

Levantamiento de cargas dotacionales. Corresponde con los costes de sustituir o compensar las cesiones dotacionales impuestas por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos por su valor en metálico.

Gastos de realojo: se trata del coste económico de la carga que supone la puesta a disposición, por parte del promotor a favor de la persona afectada y ocupante de una vivienda habitual, cuyo régimen de tenencia se deba remover o extinguir como consecuencia de una actuación urbanística. Ese derecho queda regulado en el artículo 147 de la LSU, así como en el artículo 23 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la LSU.

Dentro de las cargas derivadas de este derecho, se

Azkenik, E.D.ko 22.3 atalean xedatzen denaren arabera, 1492/2011 Legea, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balioespenen Erregelamendua onartzen duena (2011-11-9ko BOE), urbanizazio-kargak gaur egun eguneratzeko bi faktore hartu dira kontuan:

- Alde batetik, Arrisku Tasa Librea, sustapenaren onura zehazteko. Espainiako Bankuak bi eta sei urte bitarteko epean zor publikoaren bigarren mailako merkatuko barne-errendimenduaren azken erreferentzia argitaratuko du.
- Bestalde, Arrisku Prima, sustapenaren onura zehazteko, hirigintzako antolamenduak esleitzen dizkion erabilera eta tipologiaren arabera finkatuko dena, higiezin motaren arabera.

Urbanizazioaren exekuzio materialaren berezko kostuei gastu orokorrak eta industriarabazia gehituko zaizkie. Bi balio horiek PEMen exekuzio materialaren aurrekontuaren %19 dira.

B.4.2. JARDUKETEN EBALUAZIOA

JARDUKETEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO INFORMAZIOA

Erantsitako fitxan, jarduketa integratuen bidez garatuko diren zuzkidura-jarduketan eta jarduketan bideragarritasunaren zenbatespen ekonomikoa zehazten da. Horiek guztiek lurzorua balio positiboa dute eta amaierako balioaren parametroa bideragarritzat jotzeko adierazitako atalaseen barruan dago.

contemplan las actuaciones de realojo, temporal o definitivo.

El coste de los realojos se minorará con las indemnizaciones derivadas del valor de los inmuebles.

Gastos por traslado de actividades. Corresponden con los costes de traslado de actividades presentes en el ámbito de actuación y que deben ser removidas a una nueva ubicación.

Finalmente, conforme se establece en el artículo 22.3 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 9-11-2011), la actualización al momento actual de las cargas de urbanización tiene en cuenta dos factores:

- Por un lado la Tasa Libre de Riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción y que será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
- Por otro lado, la Prima de Riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción que se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes, atribuidos por la ordenación urbanística, en función del tipo de inmueble.

Los costes propios de la ejecución material de la urbanización son incrementados con los gastos generales y el beneficio industrial. Se estima ambos valores en una cuantía equivalente al 19% del Presupuesto de ejecución material PEM.

B.4.2. EVALUCIÓN DE ACTUACIONES

FICHAS VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

Las fichas adjuntas detallan la estimación económica de la viabilidad de las actuaciones de dotación y actuaciones que se desarrollarán mediante actuaciones integradas. Todas ellas arrojan un valor de suelo positivo y su parámetro de valor final se encuentra dentro de los umbrales señalados para considerarse viables.

AD-R01 ANITA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	2.010,13	784.236,35
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	43,64	56.737,71
Guztira / Totales	2.053,77	840.974,06
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	308,07	126.146,11
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.745,70	714.827,95
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		409,48
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 648,79 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 648,79 m²</i>		1.101,79

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		24.654,02
Eraispenak / Demoliciones		8.987,98
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		5.857,60
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		7.335,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		12.000,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		58.834,60
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	11.178,57
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		70.013,17
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		10.172,87
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		136.694,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		146.866,87
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		216.880,04
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	5.474,05
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	17.350,40
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		239.704,50

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	33,53 %	137,31
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		272,17
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 648,79 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 648,79 m²</i>	33,53 %	369,46
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		732,33
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		475.123,45

AD-R02 MARDUXARRA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.136,64	333.649,71
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	710,40	208.531,07
Guztira / Totales	1.847,04	542.180,78
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	277,06	81.327,12
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.569,98	460.853,66
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 752,50 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 752,50 m²</i>		612,43

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		11.550,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		30.613,50
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		12.000,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		54.163,50
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	10.291,07
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		64.454,57

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	5.676,65
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	4.890,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	10.566,65

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		75.021,22
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	1.893,54
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	6.001,70
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		82.916,45

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	17,99 %	52,81
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		240,73
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 752,50 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 752,50 m²</i>	17,99 %	110,19
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		502,24
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		377.937,21

AD-R04 ESTRATA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.204,84	353.668,70
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	681,98	200.189,83
Guztira / Totales	1.886,82	553.858,53
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	283,02	83.078,78
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.603,80	470.779,75
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 829,67 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 829,67 m²</i>		567,43

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		5.992,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		6.811,20
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		12.000,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		24.803,20
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	4.712,61
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		29.515,81
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		3.128,33
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		3.128,33
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		32.644,14
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	823,94
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	2.611,53
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		36.079,60

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	7,67 %	22,50
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		271,04
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 829,67 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 829,67 m²</i>	7,66 %	43,49
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		523,94
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		434.700,15

AD-R05 APAIZETXEA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	566,88	221.586,45
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	566,88	221.586,45
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	85,03	33.237,97
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	481,85	188.348,48
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		390,89
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 355,78 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 355,78 m²</i>		529,40

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		4.269,60
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		4.269,60
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	811,22
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		5.080,82

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		426,96
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		27.807,00
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		28.233,96

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		33.314,78
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	840,87
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	2.665,18
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		36.820,83

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	19,55 %	76,42
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		314,47
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 355,78 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 355,78 m²</i>	19,55 %	103,49
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		425,91
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		151.527,65

AD-R06 SANTA ANA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	288,18	524.022,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	135,30	39.716,40
Guztira / Totales	423,48	563.738,40
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	63,52	84.560,76
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	359,96	479.177,64
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.331,20
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 669,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 669,00 m²</i>		716,26

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		8.908,20
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		20.103,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		29.011,20
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	5.512,13
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		34.523,33

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		5.760,26
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		261.609,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		267.369,26

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		301.892,58
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	7.619,77
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	24.151,41
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		333.663,76

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	69,63 %	926,95
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		404,25
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 669,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 669,00 m²</i>	69,63 %	498,75
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		217,51
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		145.513,88

AD-R07 SEBASTOPOLBERRI

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.026,90	499.068,57
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	177,18	52.009,57
Guztira / Totales	1.204,08	551.078,14
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	180,61	82.661,72
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.023,47	468.416,42
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		457,67
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 994,09 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 994,09 m²</i>		471,20

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		23.161,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		23.161,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	4.400,59
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		27.561,59

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		3.340,24
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		86.930,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		90.270,24

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		117.831,83
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	2.974,08
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	9.426,55
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		130.232,45

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	27,80 %	127,25
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		330,42
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 994,09 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 994,09 m²</i>	27,80 %	131,01
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		340,19
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		338.183,97

AD-R08 BARBEROKOA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	920,24	270.127,93
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	715,74	210.099,50
Guztira / Totales	1.635,98	480.227,43
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	245,40	72.034,11
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.390,58	408.193,32
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 931,30 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 931,30 m²</i>		438,30

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	0,00
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		0,00

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		0,00
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	0,00
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	0,00
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		0,00

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	0,00 %	0,00
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		293,54
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 931,30 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 931,30 m²</i>	0,00 %	0,00
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		438,30
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		408.193,32

AD-R09 KALEGOIANE

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	216,41	318.051,41
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	97,93	28.747,11
Guztira / Totales	314,34	346.798,52
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	47,15	52.019,78
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	267,19	294.778,74
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.103,26
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 418,61 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 418,61 m²</i>		704,18

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		5.608,80
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		5.608,80
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	1.065,67
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		6.674,47
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		4.875,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		4.875,00
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		11.549,47
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	291,51
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	923,96
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		12.764,94

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	4,33 %	47,77
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		1.055,49
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 418,61 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 418,61 m²</i>	4,33 %	30,49
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		673,69
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		282.013,80

AD-R10 TERESAENEA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	Uhs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	144,51	211.106,01
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	144,51	211.106,01
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	21,68	31.665,90
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	122,83	179.440,11
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		1.460,88
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 58,80 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 58,80 m²</i>		3.051,70

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	
Eraispenak / Demoliciones	12.421,50
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	166,46
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	1.521,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	14.108,96
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 2.680,70
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	16.789,66

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	2.704,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	42.563,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	13.217,00
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	58.484,00

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	75.273,66
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 1.899,91
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 6.021,89
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	83.195,46

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	46,36 % 677,32
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	783,56
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 58,80 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 58,80 m²</i>	46,36 % 1.414,89
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	1.636,81
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	96.244,65

AD-R11 GESALAGA, 4

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	365,54	247.038,94
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	-53,02	25.531,97
Guztira / Totales	312,52	272.570,91
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	46,88	40.885,64
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	265,64	231.685,27
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		872,18
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 264,32 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 264,32 m²</i>		876,53

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		4.825,60
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		18.699,52
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		23.525,12
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	4.469,77
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		27.994,89

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		3.422,26
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		3.422,26

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		31.417,15
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	792,97
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	2.513,37
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		34.723,49

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	14,99 %	130,72
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		741,46
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 264,32 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 264,32 m²</i>	14,99 %	131,37
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		745,16
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		196.961,78

AI-SUNC-R01 ARROAGOIA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	2.453,98	720.341,14
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	1.206,54	354.167,73
Guztira / Totales	3.660,52	1.074.508,87
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	549,08	161.176,33
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	3.111,44	913.332,54
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 3.352,24 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 3.352,24 m²</i>		272,45

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		21.840,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		15.932,28
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		38.667,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		219.019,50
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		45.210,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		340.668,78
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	64.727,07
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		405.395,85
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		27.887,70
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		27.887,70
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		433.283,55
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	10.936,08
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	34.662,68
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		478.882,31

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	52,43 %	153,91
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		139,63
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 3.352,24 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 3.352,24 m²</i>	52,43 %	142,85
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		129,60
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		434.450,23

AI-SUNC-R02 OSPITALEA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.534,47	450.427,11
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	596,74	175.166,10
Guztira / Totales	2.131,21	625.593,21
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	319,68	93.838,98
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.811,53	531.754,23
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.344,73 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.344,73 m²</i>		395,44

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	24.892,00
Eraispenak / Demoliciones	8.838,11
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	12.970,02
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	28.920,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	11.854,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	87.474,13
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 16.620,09
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	104.094,22

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	1.496,40
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	78.432,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	23.440,00
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	103.368,40

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	207.462,62
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 5.236,36
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 16.597,01
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	229.295,98

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	43,12 % 126,58
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	166,96
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.344,73 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.344,73 m²</i>	43,12 % 170,51
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	224,93
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	302.458,25

AI-SUNC-R03 NAGUSIKOA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	Uhs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	2.153,37	632.099,35
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	
Guztira / Totales	2.153,37	632.099,35
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	323,01	94.814,90
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.830,36	537.284,45
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 3.659,55 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 3.659,55 m²</i>		146,82

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		51.968,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		15.786,75
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		41.138,40
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		20.298,25
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		16.895,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		146.086,40
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	27.756,42
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		173.842,82
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		11.686,91
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		11.686,91
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		185.529,73
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	4.682,77
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	14.842,38
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		205.054,88

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	38,17 %	112,03
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		181,51
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 3.659,55 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 3.659,55 m²</i>	38,17 %	56,03
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		90,79
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		332.229,57

AI-SUNC-R04 OTZAKA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.673,87	524.022,00
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	163,01	47.848,81
Guztira / Totales	1.836,88	571.870,81
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	275,53	85.780,62
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.561,35	486.090,19
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		311,33
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.153,87 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.153,87 m²</i>		421,27

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		
Eraispenak / Demoliciones		11.911,37
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		16.783,50
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		60.142,70
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		18.525,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		107.362,57
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	20.398,89
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		127.761,46

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		12.685,62
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		99.876,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		14.310,00
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		126.871,62

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		254.633,07
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	6.426,94
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	20.370,65
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		281.430,66

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	57,90 %	180,25
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		131,08
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.153,87 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.153,87 m²</i>	57,90 %	243,90
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		177,37
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		204.659,53

AI-SUNC-R05 SANTAKURUTZ

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	2.720,28	798.509,71
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	393,99	115.650,37
Guztira / Totales	3.114,27	914.160,08
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	467,14	137.124,01
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	2.647,13	777.036,07
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 3.008,94 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 3.008,94 m²</i>		258,24

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		30.450,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		17.063,55
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		41.347,44
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		199.318,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		45.600,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		333.778,99
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	63.418,01
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		397.197,00
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		23.364,53
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		23.364,53
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		420.561,53
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	10.614,97
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	33.644,92
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		464.821,42

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	59,82 %	175,59
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		117,95
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 3.008,94 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 3.008,94 m²</i>	59,82 %	154,48
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		103,76
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		312.214,65

AI-SUNC-R06 ARROAKO ERREPIDEA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	3.091,79	907.565,12
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	230,33	45.538,44
Guztira / Totales	3.322,12	953.103,56
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	498,32	142.965,53
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	2.823,80	810.138,03
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		286,90
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 4.599,63 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 4.599,63 m²</i>		176,13

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	12.471,00
Eraispenak / Demoliciones	5.732,00
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	71.456,45
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	58.124,28
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	147.783,73
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 28.078,91
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	175.862,64

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	24.762,12
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	24.762,12

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	200.624,76
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 5.063,77
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 16.049,98
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	221.738,51

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	27,37 % 78,52
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	208,38
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 4.599,63 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 4.599,63 m²</i>	27,37 % 48,21
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	127,92
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	588.399,52

AI-SUNC-R07 ESTAZIOA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	Uhs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	21.685,17	6.365.464,56
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	1.378,14	323.881,58
Guztira / Totales	23.063,31	6.689.346,14
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	3.459,50	1.003.401,92
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	19.603,81	5.685.944,22
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		290,04
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 23.918,16 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 23.918,16 m²</i>		237,72

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	310.336,00
Eraispenak / Demoliciones	213.365,02
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	432.929,92
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	370.440,90
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	326.528,40
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	289.562,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	1.943.162,24
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 369.200,83
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	2.312.363,06

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	207.821,88
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	839.526,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	1.047.347,88

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	3.359.710,94
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 84.799,10
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 268.776,88
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	3.713.286,92

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	65,31 % 189,42
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	100,62
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 23.918,16 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 23.918,16 m²</i>	65,31 % 155,25
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	82,47
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	1.972.657,30

AI-SUS-R01 ASUNTZIO

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	6.125,77	1.798.159,19
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	2.965,23	870.412,21
Guztira / Totales	9.091,00	2.668.571,40
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	1.363,65	400.285,71
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	7.727,35	2.268.285,69
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 6.964,68 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 6.964,68 m ²		325,68

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	38.250,00
Eraispenak / Demoliciones	17.283,23
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	28.414,56
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	74.826,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	681.438,45
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	75.786,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	915.998,24
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 174.039,67
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	1.090.037,91

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	67.255,16
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	4.452,00
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	71.707,16

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	1.161.745,06
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 29.322,45
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 92.939,61
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	1.284.007,11

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	56,61 % 166,16
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	127,38
Urbanizazio-kargen eragina lurzoruaren m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 6.964,68 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 6.964,68 m ²	56,61 % 184,36
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	141,32
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	984.278,58

PEOU-M01 ARTZUBIAGA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	2.004,47	588.393,14
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	-73.580,00
Guztira / Totales	2.004,47	514.813,14
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	300,67	77.221,97
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	1.703,80	437.591,17
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		256,83
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 10.492,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 10.492,00 m²</i>		41,71

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		32.816,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		76.120,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		35.287,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		144.223,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	27.402,37
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		171.625,37

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		11.537,84
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		11.537,84

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		183.163,21
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,0254	4.623,04
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,14	25.642,85
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		213.429,10

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	48,78 %	125,27
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		131,56
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 10.492,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 10.492,00 m²</i>	48,77 %	20,34
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		21,37
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		224.162,07

PEOU-M02 AROZENA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	340,30	775.609,14
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	-1.100,00	-117.728,00
Guztira / Totales	-759,70	657.881,14
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	-113,96	98.682,17
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	-645,74	559.198,97
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		-865,98
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 6.870,53 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 6.870,53 m²</i>		81,39

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		27.300,00
Eraispenak / Demoliciones		
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		50.700,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		11.560,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		89.560,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	17.016,40
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		106.576,40
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		8.956,00
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		11.250,00
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		20.206,00
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		126.782,40
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	3.199,99
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,14	17.749,54
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		147.731,92

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	26,42 %	-228,78
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		-637,20
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 6.870,53 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 6.870,53 m²</i>	26,42 %	21,50
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		59,89
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		411.467,05

PEOU-R01 LIZARRAITZ

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	7.811,81	2.293.077,52
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	202,95	-96.324,65
Guztira / Totales	8.014,76	2.196.752,87
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	1.202,21	329.512,93
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	6.812,55	1.867.239,94
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		274,09
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 9.124,69 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 9.124,69 m ²		204,64

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	82.602,00
Eraispenak / Demoliciones	30.587,55
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	43.750,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	296.800,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	215.780,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	669.519,55
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 127.208,71
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	796.728,26

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	63.137,56
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	199.959,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	263.096,56

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	1.059.824,83
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 26.749,98
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 84.785,99
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	1.171.360,79

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	62,73 % 171,94
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	102,15
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 9.124,69 m ² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 9.124,69 m ²	62,73 % 128,37
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	76,27
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	695.879,15

PEOU-R02 IDIAZPI MENDEBALDEA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	9.984,62	2.930.885,23
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	193,29	-165.423,97
Guztira / Totales	10.177,91	2.765.461,26
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	1.526,69	414.819,19
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	8.651,22	2.350.642,07
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		271,71
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 10.248,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 10.248,00 m²</i>		229,38

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	95.408,00
Eraispenak / Demoliciones	
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	72.000,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	126.116,00
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	645.540,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	289.560,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	1.228.624,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 233.438,56
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	1.462.062,56

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	98.289,92
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	98.289,92

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	1.560.352,48
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 39.383,30
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 124.828,20
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	1.724.563,97

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	73,36 % 199,34
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	72,37
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 10.248,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 10.248,00 m²</i>	73,37 % 168,28
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	61,10
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	626.078,10

PEOU-R03 DON PEDRO - ARTETXE

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHS UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	3.758,18	1.871.684,66
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	-314,07	14.941,40
Guztira / Totales	3.444,11	1.886.626,06
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	516,62	282.993,91
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	2.927,49	1.603.632,15
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		547,78
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 5.185,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 5.185,00 m²</i>		309,28

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	64.500,00
Eraispenak / Demoliciones	
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	36.750,00
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	45.720,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	34.560,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	181.530,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 34.490,70
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	216.020,70

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	43.567,20
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	35.840,00
Birkokatzeengatiko gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	79.407,20

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	295.427,90
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 7.456,60
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08 23.634,23
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	326.518,73

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	20,36 % 111,54
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	436,24
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 5.185,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 5.185,00 m²</i>	20,36 % 62,97
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	246,31
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	1.277.113,42

PEOU-R04 GURUTZEAGA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	4.574,12	1.342.686,68
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	418,79	122.931,71
Guztira / Totales	4.992,91	1.465.618,39
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	748,94	219.842,76
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	4.243,97	1.245.775,63
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		293,54
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.692,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.692,00 m²</i>		736,27

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

		(€)
OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA		
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales		57.400,00
Eraispenak / Demoliciones		25.519,20
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres		
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres		
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento		
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento		87.120,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales		
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios		56.450,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)		226.489,20
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 %	43.032,95
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata		269.522,15
ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES		
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos		30.650,70
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes		222.984,00
Eskubideak kentzeagatiko edo kentzeagatiko kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos		
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes		
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales		74.560,00
Birkokatzeagatiko gastuak / Gastos por realojos		229.230,00
Jarduerak lekuz aldatzeagatiko gastuak / Gastos por traslado de actividades		
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones		557.424,70
COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN		
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas		826.946,85
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524	20.872,14
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,08	66.155,75
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización		913.974,74

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

		(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	73,37 %	215,36
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial		78,18
Urbanizazio-kargen eragina lurzorua m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 1.692,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 1.692,00 m²</i>	73,37 %	540,17
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial		196,10
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial		331.800,89

S-M01 GUARDIZARRA

izena / denominación

LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA / VALOR DEL SUELO URBANIZADO

	UHs UPs	Valor residual (€)
Sestra gaineko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada sobre rasante	782,88	229.805,71
Sestra azpiko eraikigarritasun haztatua / Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,00	-185.445,71
Guztira / Totales	782,88	44.360,00
Lagapena: eraikigarritasun haztatuaren % 15 / Cesión 15 % de edificabilidad ponderada	117,43	6.654,00
Eraikigarritasun haztatu ondaregarria (% 85) / Edificabilidad ponderada patrimonializable (85%)	665,45	37.706,00
		(€)
Unitate haztatuaren balio ekonomikoa / Valor económico de la unidad ponderada		56,66
Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa / Valor económico metro cuadrado de suelo urbanizado <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 7.982,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 7.982,00 m²</i>		4,72

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATESPENA / ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

OBRA GAUZATZEA / EJECUCIÓN DE OBRA

	(€)
Aparteko lur-erazketak eta lur-mugimenduak / Desmontes y movimientos de tierra excepcionales	46.550,00
Eraispenak / Demoliciones	
Espazio libreen sistema orokorrak gauzatzea / Ejecución de sistemas generales de espacios libres	
Espazio libreen sistema lokalak gauzatzea / Ejecución de sistemas locales de espacios libres	
Bide-sistema orokorrak eta aparkalekua gauzatzea / Ejecución de sistemas generales viarios y aparcamiento	
Tokiko bide-sistemak eta aparkalekuak egitea / Ejecución de sistemas locales viarios y aparcamiento	66.500,00
Eraikuntzak, instalazioak eta elementu bereziak / Construcciones, instalaciones y elementos especiales	
Ezohiko hiri-azpiegiturak eta -zerbitzuak gauzatzea / Ejecución de infraestructuras y servicios urbanos extraordinarios	35.565,00
Gauzatze materialaren aurrekontua (GMA) / Presupuesto de ejecución material (PEM)	148.615,00
Gastu orokorrak eta mozkin industrialak / Gastos generales y beneficio industrial	19,00 % 28.236,85
Kontrataren aurrekontua / Presupuesto de contrata	176.851,85

ESKUBIDE ETA BETEBEHARREN BALORAZIOA / VALORACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

	(€)
Proiektu teknikoak / Proyectos técnicos	13.375,35
Lehendik dauden eraikuntza eta instalazioen kalte-ordaina / Indemnización de construcciones e instalaciones existentes	
Eskubideak kentzeagatik edo kentzeagatik kalte-ordainak / Indemnizaciones por levantamiento o supresión de derechos	
Lehendik dauden eraikinen kostu bidezko lagapena / Cesión onerosa de edificaciones existentes	
Zuzkidura-kargak altxatzea / Levantamiento de cargas dotacionales	
Birkokatzeengatik gastuak / Gastos por realojos	
Jarduerak lekuz aldatzeagatik gastuak / Gastos por traslado de actividades	
Eskubideen eta obligazioen kostua, guztira / Total coste de derechos y obligaciones	13.375,35

COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN / COSTE TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

	(€)
Obra gauzatzearen kostu osoa eta hirigintza-betebeharrak / Coste total ejecución de obra y obligaciones urbanísticas	190.227,20
Arriskurik gabeko tasa / Tasa libre de riesgo	0,02524 4.801,33
Arrisku-prima / Prima de riesgo	0,14 26.631,81
Urbanizazio-kargen zenbatespen osoa / Estimación total de cargas de urbanización	221.660,34

LURZORUAREN BALIOA HASIERAKO EGOERAN / VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL

	(€)
Urbanizazio-kargen eragina unitate haztatuaren / Repercusión de cargas de urbanización en la unidad ponderada	587,89 % 333,10
Unitate haztatuaren balio hasierako egoeran / Valor de la unidad ponderada en estado inicial	-276,44
Urbanizazio-kargen eragina lurzoruaren m ² bakoitzeko / Repercusión de cargas de urbanización por cada m ² de suelo <i>Lurzoru urbanizatuaren metro koadroaren balio ekonomikoa 7.982,00 m² / Superficie estimada con derecho en la edificabilidad 7.982,00 m²</i>	587,86 % 27,77
Lurzoruaren metro koadroaren balio hasierako egoeran / Valor del metro cuadrado de suelo en estado inicial	-23,05
Lurzoruaren balio osoa hasierako egoeran / Valor total del suelo en estado inicial	-183.954,34

C. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

C.1. SARRERA

C.1.1. DOKUMENTUAREN XEDEA ETA LAN-IRIZPIDEAK

Txosten honen helburua da beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragindako jarduketak Ogasun publikoetan duen eragina haztatzea.

C.1.2. ZERBITZU-AZPIEGITURA BERRIAK ETA HORIEN FINANTZAKETA ZEHAZTEA.

Azpiegitura berriak honako hauek dira: ur-hornidurako sareak indartzea eta/edo berritzea, euri-uren eta ur beltzen saneamendua, energia elektrikoa eta telekomunikazioak, hondakinen bilketa eta argiteria publikoa. Bide, espaloi eta espazio libre berrurbanizazioa ere sartzen da.

Jarduketa integratuetan eta jarduera asistematikoan, azpiegitura horiek guztiak eragiketaren kontura finantzatu dira, sustatzaileen urbanizazio-karga gisa.

Zuzkidura gauzatzeko jarduketetan, Udalak finantzatu ditu.

C.1.3. ADMINISTRAZIOARENTZAKO DIRU-SARREREN AURREIKUSPENA

TOKI-ADMINISTRAZIOAREN DIRU-SARRERA MOTAK

Azterlan honetan diru-sarrera gisa jasotzen dira Plan Orokorrean aurreikusitako erabilerak ezartzearekin lotutako tasa eta zerga (zuzenak eta zeharkakoak) lokal hauen bidez lortutako baliabideak.

- Ondasun higiezin gainerako zerga (OHZ): urteko zerga bat da, udalerrian kokatutako ondasun higiezin jabari-titulartasunaren balioa eta beste eskubide erreal batzuk zergapetzen dituena.
- Trakzio mekanikoko ibilgailuen gainerako zerga (TMIZ): bide publikotik zirkulatzeko gai diren trakzio mekanikoko ibilgailuen titulartasuna zergapetzen duen urteko zerga da, edozein motatakoa eta kategoriatakoa dela ere. TMIZ kalkulatzeko, ibilgailu mota bakoitzari "zerga-faktorearen" arabera (potentzia, plaza-kopurua,

C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

C.1. INTRODUCCIÓN

C.1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CRITERIOS DE TRABAJO

Este informe tiene el objeto de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

C.1.2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS.

Las nuevas infraestructuras consisten en el refuerzo y/o renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica y telecomunicaciones, recogida de residuos y alumbrado público. También se incluye la reurbanización de viales, aceras y espacios libres.

En las actuaciones integradas y en la actuación asistematizada, todas estas infraestructuras serán financiadas a costa de la operación, como carga de urbanización de los promotores.

En las actuaciones de ejecución de dotación, serán financiadas por el Ayuntamiento.

C.1.3. PREVISIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN

TIPOS DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el Plan General.

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad demanial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM): se trata de un impuesto anual que grava la titularidad de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por la vía pública, con independencia de su clase y categoría. Para el cálculo del IVTM se

karga-edukiera erabilgarria edo zilindratua) kopuru edo kuota bat esleitzen zaion tarifa-taula bat hartzen da abiapuntutzat.

- Zaborrak biltzeko zerbitzuaren tasa: zergapeko egitatea da etxebizitzetatik eta bizitokietatik eta lokaletatik datozen zaborrak eta hiri-hondakin solidoak biltzeko eta ezabatzeko zerbitzuak edo udal-jarduera ematea.
- Ur-horniduraren tasa: kasu honetan, ur-hornidurarako sareen erabilgarritasuna eta ur-kontsumoa zergapetzen ditu tasak.
- Estolderiaren eta ur-hartunearen tasa: saneamendu-sareetara hornidura publiko edo pribatutik datozen urak benetan edo potentzialki isurtzea.
- Eraikuntza, obra eta instalazioen gaineko zerga (ICIO): udal titulartasuneko zerga bat da, aukerakoa eta zeharkakoa, obra- edo hirigintza-lizentzia lortzea eskatzen duen edozein eraikuntza, instalazio edo obra egitea zergapetzen duena, lizentzia hori lortu den ala ez kontuan hartu gabe. EIO kalkulatzeko, eraikuntza, instalazio edo obraren benetako kostua hartzen da abiapuntutzat; beraz, obraren egikaritze materialaren aurrekontuarekin soilik integratzen da, eta instalazioen kasuan instalazioaren kostua, ez instalatutakoaren balioa. Kalkuluen kalkulu gisa, txosten honetan, eraikuntza-obren EAPari % 5eko karga-tasa aplikatzen zaio erabilera libreterako, eta % 3koa babespekoetarako (BPE eta BOE).
- Etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia: etxebizitzak eraikitze lizentzian ezarritako baldintzak bete dituela egiaztatzen duen administrazio-agiria da lehen okupazioko lizentzia. Udalak ematen du lehen okupazioko lizentzia. Txosten honetan kalkulatu da obra gauzatzeko aurrekontuaren % 0,80 etxebizitza libreterako izango dela, eta % 0,08 etxebizitza sozialetarako eta prezio tasatuko etxebizitzetarako.

Zehaztu behar da antolamendua gauzatzeko aldian diru-sarrera batzuk gertatzen direla, apartekoak deiturikoak (kasu honetan, EIOZrekin eta lehen okupazioko lizentziarekin bat datozenak), eta horiei gehituko zaizkiela erregularrak edo arruntak, eta horiek handitzen joango direla udal-zerengatik urteko diru-sarrera finkoak sortzen dituzten eraikinak amaitu arte.

- Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga: udalerrriaren kasuan, epe ertain-luzera planteatutako esparruak oso garrantzitsuak ez izan arren, eta horietan kokatzen diren enpresen fakturazio-bolumen potentziala kontuan hartuta, sortzapenetik eratorritako kopuruaren sarrera ere aurreikus daiteke.

OHZren diru-sarrera arruntak kalkulatzeko, ehuneko hauek aplikatzen zaizkio katastroko balioari:

parte de un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.

- Tasa del servicio de recogida de basuras: el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y de alojamientos y locales.
- Tasa de abastecimiento de agua: en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.
- Tasa de alcantarillado y toma de agua: se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.
- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO): se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado. Como estimación de cálculo, en el presente informe, al PEM de las obras de construcción se le aplica el tipo de gravamen de 5% para los usos libres y 3% para los protegidos (VPP y VPO).
- Licencia de primera ocupación de vivienda: La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación. La licencia de primera ocupación se expide por el Ayuntamiento. En el presente informe se ha estimado en un 0,80% del presupuesto de ejecución material de la obra, para vivienda libre y el 0,08% para las viviendas sociales y de precio tasado.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de la ordenación se producen unos ingresos, llamados extraordinarios (que en este caso se corresponden con el ICIO y la licencia de primera ocupación), a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales.

- Impuesto de Actividades Económicas: en el caso del Municipio, aun por la escasa entidad de los ámbitos

planteados a medio-largo plazo y el potencial volumen de facturación de las empresas que se ubiquen en ellos es previsible también el ingreso de cantidades derivadas de su devengo.

Para la estimación de los ingresos ordinarios por IBI, se aplican los siguientes porcentajes al valor catastral:

ERABILERA USO	Ehunekoa (%) Porcentaje (%)
Etx. Libr. (Eraikuntza-balioa<=271.000€) Viv Libr (Valor Constr<=271.000€)	0,2469%
Etx. Libr. (Eraikuntza-balioa>271.000€) Viv Libr (Valor Constr>271.000€)	0,3862%
Komertzioa Comercio	0,3298%
Industria Industria	0,4624%

Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastro-balioa honela lortuko da:

$$VC = Rm * V$$

Non:

VC = Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastro-balioa, eurotan adierazita.

RM = Merkatuaren erreferentziarako koefiziente modulatuzailea katastro-balioarentzat

V = Hiri-izaerako ondasun higiezinaren merkatuko balio probablea, eurotan adierazita

Rm koefizientea katastroko balioa kalkulatzeko merkatuarekiko erreferentziarako koefiziente modulatuzailea Hiri-izaerako ondasun higiezinaren katastroko Balio Merkatuko Balio Probagarria zuzentzearen emaitza izango da, Rm merkatuarekin erreferentziarako koefiziente modulatuzaile bat aplikatuz. 0,5 koefizientea ezarri da.

FORU, AUTONOMIA ETA ESTATUKO ADMINISTRAZIOAREN DIRU-SARRERAK

Foru Administrazioak diru-sarrerak lortu ahal izango ditu eraikuntza prozesua zergapetzen duten zergen ondorioz:

- Sustatzaileak lurzorua erostearen ondoriozko BEZa, bai eta materialen kostuena eta ondorengo eraikuntza-obra gauzatzearena ere.
- Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridikoen gaineko Zergaren Egintza Juridiko Dokumentatuen karga, higiezinak eskuratzearen ondorioz.

Autonomia-erkidegoko eta estatuko administrazioek sarrera horietatik dagokien zatia jasoko dute, tributuak konpentsatzeko mekanismoen bidez Foru Administrazioetik jasotzen dituzten transferentzien bidez.

El Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se obtendrá del siguiente modo:

$$VC = Rm * V$$

En la que:

VC= Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana expresado en euros.

Rm = Coeficiente modulador de referencia al mercado para el valor catastral

V = Valor probable de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expresado en euros

Coeficiente Rm. Coeficiente modulador de referencia con el mercado para el cálculo del valor catastral El Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana será el resultante de la corrección del Valor Probable de Mercado, mediante la aplicación de un coeficiente modulador de referencia con el mercado Rm. Se adopta el coeficiente 0,5.

INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN FORAL, AUTONÓMICA Y ESTATAL

La Administración Foral podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra del suelo por parte del promotor, así como de los costes de materiales y ejecución de las posteriores obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición de los inmuebles.

Las Administraciones autonómica y estatal recibirán la parte que les corresponda de estos ingresos en virtud de las transferencias que reciban de la Administración

Foral en virtud de los mecanismos de compensación tributarios.

C.1.4. TOKI ADMINISTRAZIOARENTZAKO KOSTUEN AURREIKUSPENA

TOKI-ADMINISTRAZIOARENTZAKO KOSTUEN AURREIKUSPENA

Bideak eta berdeguneak mantentzeagatik zuzeneko kostuak hartzen dira kontuan. Udalerriko mantentze-kostu orokorren datuetatik honako ratio hauek lortzen dira:

Espazio libreak: 3,36 €/ m²-ko urtean.

Bideak: 1,22 €/ m²-ko urtean.

KOSTUEN AURREIKUSPENA FORU- ETA AUTONOMIA-ADMINISTRAZIOARENTZAT

Aurreikusitako azpiegitura guztiak udal-ekimenari egozten zaizkionez, printzipioz ez da Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak egin beharreko inbertsiorik aurreikusten, errepide edo trenbideen arloko jarduketak izan ezik, horiek planifikatzen ari baitira. Horren kostua udalaz gaindiko errepideen programazioaren barruan sartzen da, eta haren konpromisoa eta egikaritze-epea zalantzarikoa dira; beraz, azterlan honetan ez da ebaluatzen.

KOSTUEN AURREIKUSPENA ESTATUKO ADMINISTRAZIOARENTZAT

Aurreko kasuan bezala, ez da Estatuak egin beharreko inbertsio zehatzik aurreikusten.

C.1.5. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN ZENBATESPENA.

Jarraian, jarduera bakoitzerako diru-sarreraren eta gastuen xehetasunak adierazten dira:

C.1.6. JARDUERAREN ERAGINA

Jardueren iraunkortasun ekonomikoaren zenbatespena aurreko tauletan oinarrituta egiten da. Helburua da udal-ogasuneko hirigintza-jarduketek sortutako diru-sarreraren eta kostuen gutzizko magnitudeetan proportzioa mantentzea.

Ikus daitekeenez, iraunkortasun ekonomikoa (SARRERA GEHIAGOAK) positiboa da.

Eraikuntza berriak egin ahala, diru-sarrerak (ohikoak eta apartekoak) handitu egingo dira; halaber, zerbitzu publikoak eta hornidurak ezartzeagatik kostuak ere handitu egingo dira jarduketa garatu ahala.

C.1.4. PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

Se consideran los costos directos por mantenimientos de viales y zonas verdes. De los datos de costos generales de mantenimiento en el municipio se obtienen las siguientes ratios:

Espacios libres: 3,36 €/m² año.

Viario: 1,22 €/m² año.

PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN FORAL Y AUTONÓMICA

Puesto que la totalidad de las infraestructuras previstas se imputa a la iniciativa municipal, en principio no se prevén inversiones a realizar por la Diputación Foral y el Gobierno Vasco, exceptuando las actuaciones en materia de carreteras o ferrocarriles, que puedan estar planificándose. Su coste entra dentro de la programación de carreteras a nivel supramunicipal y su compromiso y plazo de ejecución son inciertos, por lo que no se evalúa en este estudio.

PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN ESTATAL

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones concretas a realizar por el Estado.

C.1.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.

Se indica a continuación el detalle de ingresos y gastos para cada actuación:

C.1.6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN.

La estimación de la sostenibilidad económica de las actuaciones se realiza en base a las anteriores tablas. El objetivo es mantener la proporción en las magnitudes totales de ingresos y costes generados por las actuaciones urbanísticas en la Hacienda Municipal.

Como se observa, la sostenibilidad económica (INGRESOS menos GASTOS) resulta positiva.

Los ingresos (ordinarios y extraordinarios) irán aumentando a medida que se realizan las nuevas construcciones; asimismo los costes por implantación de los servicios públicos y suministros también se

Iraunkortasun ekonomikoa guztizkoaren emaitza edo balantze ekonomiko gisa lortzen da, diru-sarrera eta gastu erregularren arteko aldegatik, exekuzioa osatu ondoren. Aparteko diru-sarrerek eta ondare-sarrerek kaudimen ekonomiko osoa indartzen lagunduko dute.

Jarduketaren eragina, ikuspegi ekonomikotik, onargarriz jo daiteke; izan ere, egikaritzea sustapen pribatu edo/eta publikoaren bidez finantzatzeko da hirigintza-eragiketaren ondoriozko higiezin-produktua salduz, pixkanaka mailakatuz joango dena; gainera, Udalak eman beharreko hiri-zerbitzuen mantentze-lanak tasa edo zerga edo transferentzia arrunten bidez finantzatzeko aukera dago.

incrementarán a medida que se va desarrollando la actuación. La sostenibilidad económica se obtiene como resultado o balance económico del conjunto por la diferencia entre los ingresos y gastos regulares, una vez que se complete la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

El impacto de la actuación, desde el punto de vista económico, puede calificarse como asumible, dado que la ejecución se financia vía promoción privada y/o pública con la venta del producto inmobiliario resultante de la operación urbanística, que se irá escalonando gradualmente; además resulta factible la posibilidad de financiar el mantenimiento de los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento vía tasas o impuestos o transferencias corrientes.

Kontuan hartutako jarduerak / Actuaciones consideradas		DIRU-SARTZE / INGRESOS						GASTU / GASTO
		EIOZ / ICIO	TASA / TASAS	1. urteko OHZ / IBI año 1	2. urteko OHZ / IBI año 2	3. urteko OHZ / IBI año 3	4. urteko OHZ / IBI año 4	Mantentze-lanen URTEKO kostua / Costo ANUAL Mantenimiento
AD-R01	Anita	71.498,70	8.384,32	3.102,49	3.045,13	3.817,47	4.311,82	246,03
AD-R02	Marduxarra	18.200,00	2.134,23	789,74	775,14	971,74	1.097,57	374,22
AD-R04	Estrata	19.292,00	2.262,28	837,12	821,65	1.030,04	1.163,43	418,15
AD-R05	Apaietxea	20.202,00	2.368,99	876,61	860,40	1.078,63	1.218,31	179,31
AD-R06	Santa Ana	47.775,00	5.602,35	2.073,06	2.034,74	2.550,81	2.881,13	55,39
AD-R07	SebastopolBerri	45.500,00	5.335,57	1.974,35	1.937,85	2.429,35	2.743,93	302,62
AD-R08	Barberkoa	20.475,00	2.401,01	888,46	872,03	1.093,21	1.234,77	469,39
AD-R09	Kalegoiane	28.996,70	3.400,31	1.258,23	1.234,97	1.548,20	1.748,68	44,11
AD-R10	Teresaenea	19.246,50	2.256,95	835,15	819,71	1.027,61	1.160,68	6,81
AD-R11	Gesalaga, 4	28.603,12	3.354,15	1.241,15	1.218,21	1.527,18	1.724,95	490,86
AI-SUNC-R01	Arroagoia	54.600,00	6.402,68	2.369,22	2.325,41	2.915,22	3.292,72	2.964,11
AI-SUNC-R02	Ospitalea	24.570,00	2.881,21	1.066,15	1.046,44	1.311,85	1.481,72	677,74
AI-SUNC-R03	Nagusikoa	47.911,50	5.618,36	2.078,99	2.040,55	2.558,10	2.889,36	5.262,87
AI-SUNC-R04	Otzaka	47.775,00	5.602,35	2.073,06	2.034,74	2.550,81	2.881,13	654,44
AI-SUNC-R05	Santakurutz	72.800,00	8.536,91	3.158,95	3.100,55	3.886,95	4.390,29	2.871,07
AI-SUNC-R06	Arroako Errepidea	127.309,00	14.928,93	5.524,22	5.422,09	6.797,31	7.677,52	2.795,95
AI-SUNC-R07	Estazio	575.529,50	67.489,64	24.973,51	24.511,80	30.728,80	34.708,01	16.457,86
AI-SUS-R01	Asuntzio	134.543,50	15.777,28	5.838,14	5.730,21	7.183,58	8.113,81	5.636,52
PEOU-M01	Artzubiaga	200.200,00	23.476,51	8.687,12	8.526,52	10.689,12	12.073,31	5.287,97
PEOU-M02	Arozena	263.900,00	30.946,31	11.451,21	11.239,50	14.090,21	15.914,81	3.462,75
PEOU-R01	Lizarraitz	252.525,00	29.612,42	10.957,62	10.755,04	13.482,87	15.228,83	8.630,84
PEOU-R02	Idiazpi Mendebaldea	336.154,00	39.419,20	14.586,47	14.316,80	17.948,01	20.272,18	7.204,96
PEOU-R03	Don Pedro - Artetxe	209.300,00	24.543,63	9.081,99	8.914,09	11.174,99	12.622,09	6.623,88
PEOU-R04	Gurutzeaga	147.147,00	17.255,24	6.385,04	6.266,99	7.856,51	8.873,88	852,77
S-M01	Guardizarra	250.250,00	29.345,64	10.858,91	10.658,15	13.361,41	15.091,63	539,84