



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

El artículo 155 de la Ley 2/2006 establece que entre la documentación integrante del Programa de Actuación Urbanizadora se incorporar un estudio de la viabilidad económico-financiera, que se concreta en el presente apartado. A efectos de su elaboración se tienen en cuenta dos condicionantes:

1.- Viabilidad del desarrollo justificada en el Plan Especial.-

El primero de ellos es que, en este caso, al tramitarse el Programa al mismo tiempo que el Plan Especial del que trae causa, lo cierto es que la viabilidad del ámbito ya se encuentra justificada en el propio planeamiento pormenorizado, al que necesariamente debe acomodarse en cuanto a criterios y valores a emplear.

El estudio económico-financiero parte por tanto de los datos empleados en el Plan Especial si bien ajustados al ámbito de la Actuación Integrada 1 que constituye su objeto.

2.- Participación en las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución 1 por parte de Visesa, por el desarrollo previo de las Zonas de Equipamiento Sanitario y Terciaria.-

El segundo condicionante que presenta la elaboración de este estudio es el relativo a la participación en las cargas de Visesa como consecuencia del



desarrollo de las Zonas de Equipamiento Sanitario y Terciaria.

A los efectos de este estudio debe tenerse en cuenta que conforme a lo previsto en el Plan Especial las cargas de urbanización asumidas por las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario deben incorporarse a la Actuación Integrada AI 1, estableciendo el presente Programa que dichas cargas se concreten en la Unidad de Ejecución 1.

Conforme a estos compromisos, la sociedad Visesa, como promotor de las actuaciones en estas dos Zonas, debe participar en las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución 1, adscribiéndose a la fase B, el costo que debe soportar Visesa.

A continuación se cuantifica la actualización de ese importe de forma provisional, a expensas de su concreción en el Proyecto de Reparcelación al que se adscribe la participación en cargas.

2.a.- Parámetros urbanísticos:

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Area Mixta ha establecido los siguientes parámetros urbanísticos:

Edificabilidades lucrativas del suelo no consolidado sobre rasante:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

-	Vivienda VPO	123.445 m ²
-	Vivienda tasada	137.569 m ²
-	Vivienda libre	318.999 m ²
-	Terciario	123.445 m ²
-	Comercio	35.475 m ²
-	Equipamiento	21.104 m ²
-	Productivo	11.804 m ²

Los coeficientes de ponderación de estas edificabilidad según el Plan Especial son los siguientes:

-	Vivienda VPO	0,133
-	Vivienda tasada	0,558
-	Vivienda libre	1,000
-	Terciario	0,416
-	Comercio	0,769
-	Equipamiento	0,206
-	Productivo	0,015

Por otro lado, tenemos que en los ámbitos ya gestionados la Modificación del Plan General ha dispuesto las siguientes edificabilidades sobre rasante:

-	Zona equipamiento sanitario	18.000 m ²
-	Zona terciaria	13.592 m ²

2.b.- Cargas urbanísticas

Para la consideración de las cargas urbanísticas del conjunto del ámbito de Zorrotzaurre vamos a tomar como referencia, por un lado, las más actualizadas del presente Programa de Actuación Urbanizadora y, por otro, las ya ejecutadas en los ámbitos de las zonas terciaria y de equipamiento sanitario.

Tal y como aparece reflejado en el apartado A.6.1 de la Memoria, el importe total de las cargas de urbanización del Area Mixta ascienden a la cantidad de 211.899.861 €.

En el desarrollo de la ejecución de la Zona de Equipamiento Sanitario se ha invertido una cantidad de 1.642.787 €.

En el desarrollo de la ejecución de la Zona de Terciaria se ha invertido una cantidad de 475.395 €.

En consecuencia, el importe total de las cargas urbanísticas atribuibles al conjunto del Area de Zorrotzaurre, ascienden a la cantidad de 214.018.043 €.

2.c.- Participación de las zonas terciaria y de equipamiento sanitario en las cargas del Área

Para calcular el importe que les ha de corresponder a los ámbitos de las zonas terciaria y de equipamiento sanitario, vamos a determinar cuál es la edificabilidad urbanística ponderada conjunta y qué porcentaje de las cargas es atribuible a dichos ámbitos.

-	Vivienda VPO	123.445 x 0,133 =	16.418	
-	Vivienda tasada	137.569 x 0,558 =	76.764	
-	Vivienda libre	318.999 x 1,000 =	318.999	
-	Terciario	123.445 x 0,416 =	51.353	
-	Comercio	35.475 x 0,769 =	27.280	
-	Equipamiento	21.104 x 0,206 =	4.347	
-	Productivo	11.804 x 0,015 =	177	
-	Zona Terciaria	13.592 x 0,416 =	5.654	1,120 %
-	Zona Equipamiento	18.000 x 0,206 =	3.708	0,735 %
	TOTAL		504.700	

La zona terciaria consume un aprovechamiento ponderado de 5.654 unidades, que supone una participación total del 1,120% sobre el total del Área.

Y la zona de equipamiento sanitario consume un aprovechamiento ponderado de 3.708 unidades, que supone una participación total del 0,735% sobre el total del Área.

2.d.- Cálculo de las cargas a abonar por Visesa

Si aplicamos esta participación a las cargas totales del área, se obtiene la carga que debe abonar Visesa por estas Zonas:

- Zona terciaria: $1,120\% \times 214.018.043 \text{ €} = 2.397.002 \text{ €}$
- Zona de equipamiento sanitario: $0,735\% \times 214.018.043 \text{ €} = 1.573.033 \text{ €}$

Por todo ello resulta que la Zona Terciaria debe participar en el desarrollo del Area de Zorrotzaurre con unas cargas urbanísticas de 2.397.002 €. Habida cuenta de que ya ha soportado unas cargas de 475.395 €, debe aportar una cantidad de 1.921.607 € para el desarrollo del Area Mixta.

Y la zona de Equipamiento Sanitario debe participar en el desarrollo del Area de Zorrotzaurre con unas cargas urbanísticas de 1.573.033 €. Habida cuenta de que ya ha soportado unas cargas de 1.642.787 €, tiene un saldo a su favor de 69.754 € en el desarrollo del Area Mixta.

El importe total a abonar por Visesa por estas dos zonas es, por tanto, de $1.921.607 - 69.754 = 1.851.853$ euros.

2.e.- Adscripción de la participación en cargas de Visesa a la Unidad de Ejecución 1.-

La cantidad calculada en el apartado anterior, y que asciende a 1.851.853 €, se considera, a los efectos de su implementación en el presente PAU,

como un menor coste de las cargas urbanísticas y como tal se ha incorporado en el cálculo del porcentaje de cargas atribuibles a cada Unidad de Ejecución, presentado en la Memoria del presente PAU, asignado a una de las unidades de ejecución en que se divide la Actuación Integrada, participando, en consecuencia, en el cálculo de justificación del diferencial de valor entre las mismas.

Se adscribe así a la Unidad de Ejecución 1, fase B, este costo que debe soportar Visesa. Esta cantidad resultante supone un menor coste de las cargas urbanísticas de la unidad de ejecución 1, para lo cual se incorporar como carga de dicha sociedad en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de la unidad señalada.

Esta cantidad es provisional y se actualizará en este Proyecto de Reparcelación con arreglo a los coeficientes de ponderación que se empleen en el mismo.

3.- Viabilidad de la Actuación Integrada 1.-

Partiendo de los dos condicionantes anteriores, así como de los datos reflejados en los cuadros de la Memoria, se puede determinar que la Actuación Integrada AI 1 tiene una edificabilidad media de 455.144 unidades homogéneas, equivalente al 92,21% del total del Area Mixta de Zorrotzaurre, y le corresponden unas cargas urbanísticas de 198.517.661 €, equivalentes al 93,68% de las establecidas por el Plan Especial, que suponen un total de 211.899.861 euros.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

	AI-1
Superficie	557.059
Costes de urbanización	91.025.884
<i>Urbanización espacios libres</i>	21.837.879
<i>Urbanización viario</i>	51.047.858
<i>Conexión de redes de servicio</i>	2.800.000
<i>Puente de conexión con Deusto</i>	7.700.000
<i>Arreglo de muelles y riberas</i>	6.800.000
<i>Medidas medioambientales</i>	2.692.000
<i>Zonas Terciaria y Equip. Sanitario</i>	- 1.851.853
Supresión de bienes y derechos	92.461.000
<i>Indemnizaciones</i>	84.416.000
<i>Realojos</i>	45.000
<i>Derribos</i>	8.000.000
Gastos de gestión	13.178.924
Cargas Urbanísticas Totales	196.665.808

La diferencia entre 198.517.661 euros totales y 196.665.808 euros resultantes reside en la suma de 1.851.853 euros que se imputa a Visesa por la ejecución de las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario

Por consiguiente, cabe concluir que, dada la escasa diferencia existente entre los porcentajes de la edificabilidad media y de las cargas urbanísticas correspondientes a la Actuación Integrada AI 1, el Estudio de Viabilidad Económica del Plan Especial es perfectamente trasladable a la misma, demostrando en consecuencia su propia viabilidad.

Sobre esta base, aplicando el valor de repercusión empleado en el Plan Especial se obtiene el valor residual de la Actuación Integrada 1, acreditándose su

viabilidad, en los siguientes términos:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO .	
1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuación integrada AI 1	455.144
2.Valor en venta del m ² del uso característico. Valor en venta de una UA	3.200 €/m ²
3.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuación integrada AI 1	1.119,00 €
4.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo ya urbanizado de la actuación integrada AI 1	509.306.136 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	
5.Coste de las obras de urbanización	92.878.737 €
6.Coste de las indemnizaciones -coste de realojos- y derribos	92.461.000 €
7.Gastos de redacción, tramitación y gestión	13.178.924 €
8.Cargas soportadas por Visesa por las Zonas de Equipamiento Sanitario y Terciaria	-1.851.853 €
9.Totalidad de las cargas de urbanización	196.665.808 €
VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL. MES 0	
10. Superficie de suelo de la Actuación Integrada	557.059 m ²
11. Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares. Descontado el 15%	236.244.408€
12. Valor del m ² de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares. Descontado el 15%	424,09 €

Bilbao, junio de dos mil trece.