

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

C.1. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Se redacta el presente documento denominado Estudio de viabilidad económico-financiera, para cumplir con el contenido documental del presente plan especial, de conformidad con lo establecido por el artículo 69.3 titulado “Ámbito y contenido de los planes especiales”, en relación con el artículo 68 titulado “Documentación de los planes parciales”, ambos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

No existe ninguna determinación reglamentaria que indique el contenido y alcance de dicho documento, cuya naturaleza debe ser diferente del estudio económico financiero de los antiguos planes parciales de la Ley Estatal de 1976, si tenemos en cuenta el gran cambio normativo que supone la aparición del instrumento de gestión titulado “Programa de actuación urbanizadora” de la vigente Ley 2/2006, en el cual se establecen numerosas determinaciones que se extraen de las propias de los antiguos planes parciales, para individualizarlas en este nuevo instrumento.

Para realizar dicho Estudio de viabilidad, una vez realizada la ordenación pormenorizada del plan especial y conocidas todas las características físicas de la urbanización y en especial teniendo en cuenta el diferente tratamiento de las diversas superficies de los sistemas locales que deben ser urbanizados antes de ser cedidos al dominio público, estamos en condiciones de poder afinar la valoración de las cargas de urbanización que corresponden a la urbanización interna del área de Zorrotzaurre.

Dentro de la totalidad de las cargas de urbanización del área de Zorrotzaurre vamos a analizar no solamente el coste de las obras de urbanización interna sino también los gastos de gestión; el valor de las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos; el coste de las infraestructuras básicas y los nuevos puentes, así como todas aquellas obras que posean las características de obras básicas de conexión del área de Zorrotzaurre con la Ciudad.

En relación con el valor del producto inmobiliario que se va a situar en el ámbito del área de Zorrotzaurre, hemos de considerar al efecto el valor residual del suelo urbanizado preciso para poder edificar 1 m² del uso característico del área, que es el uso residencial de vivienda libre, por ser el uso que tiene un soporte edificado de mayor superficie construida.

El cálculo de los coeficientes de ponderación, a través de los cuales se produce el conocimiento de los diversos valores residuales de todos los usos permitidos en un ámbito urbanístico, figura en el Anexo I de este Estudio. Los costes de construcción de los diferentes usos que se han utilizado para el cálculo tienen en cuenta la situación geotécnica de los suelos de Zorrotzaurre, de acuerdo con los estudios previos realizados.

En consecuencia, tendremos que realizar todo el estudio de la evaluación económico - financiera del presente plan especial aplicando dichos coeficientes a los diversos usos y edificabilidades urbanísticas que la ordenación pormenorizada establece en las subzonas privadas, en las que se sitúan los usos privados de carácter lucrativo.

Para calcular el producto del valor inmobiliario y como resultado de diversos estudios realizados, se establece un valor en venta de la vivienda libre de 3.200 € / m² construido.

Fijados el conjunto de la totalidad de los costes de producción de la urbanización, deberemos establecer su relación y una cuantía para establecer el valor del suelo del área de Zorrotzaurre en su estado inicial.

De esta manera, con el conocimiento de los datos indicados anteriormente, costes de urbanización y valor de repercusión total del suelo, podremos calcular el valor del suelo en estado inicial y realizar el Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación propuesta en este expediente de Plan Especial.

Hemos de hacer notar la naturaleza que posee el presente Estudio de viabilidad económico-financiera al objeto de aclarar que no supone ninguna concreción de los costes de urbanización, ni del valor del suelo, que puedan ser considerados como un precedente con carácter normativo para la elaboración del contenido del futuro o futuros programas de actuación urbanizadora y mucho menos para la valoración del suelo y demás datos económicos que deban ser utilizados en los correspondientes proyectos de reparcelación.

Es evidente, que el estado de desarrollo de las determinaciones del planeamiento, a nivel de ordenación pormenorizada, permite realizar un estudio con una precisión mayor que el conocido a través de la ordenación estructural. No obstante, de acuerdo con el reparto de tareas definido por la Ley del Suelo 2/2006 entre la ordenación pormenorizada y los programas de actuación urbanizadora, es también evidente que deberá ser este último instrumento el que concrete con mayor precisión a través del documento técnico o anteproyecto de urbanización, las cargas de urbanización y que igualmente deberá ser el correspondiente proyecto o proyectos de reparcelación los que establezcan, con mayor precisión, cuando se conozca la evolución del actual mercado inmobiliario, cuales han de ser los coeficientes de ponderación adaptados a los futuros valores en venta de los diversos productos inmobiliarios, extremo de muy difícil concreción en la situación actual.

C.2. CUANTIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUPERFICIES DE TECHO DESTINADAS A ALBERGAR USOS LUCRATIVOS EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE ZORROTZAURRE

En la actualidad se conocen de manera detallada las diversas superficies de techo de los diversos usos que se pueden albergar en las edificaciones establecidas por la ordenación pormenorizada del presente plan especial.

Dichos datos se conocen de manera desglosada, por actuaciones aisladas, actuaciones de dotación y dentro de cada una de las actuaciones integradas en las que se divide el suelo no consolidado del área de Zorrotzaurre.

El desglose de las edificabilidades urbanísticas se ha realizado también atendiendo al conocimiento detallado de la edificabilidad sobre rasante situada en todos y cada uno de los solares del suelo que el presente plan especial categoriza como suelo urbano consolidado.

En efecto, tal y como se establece en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la categorización del suelo urbano en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado se realiza a través de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Siguiendo los criterios de ordenación que han inspirado desde el primer momento la ordenación de este plan especial, se ha procurado mantener la práctica totalidad de los edificios existentes con uso predominante de vivienda y se les permite el mantenimiento de los usos existentes en sus diversas plantas y la edificabilidad que poseen en la actualidad.

En consecuencia, nos encontramos con la aparición de diversas superficies o solares individualizados por el actual parcelario, para los cuales se mantiene su edificabilidad ponderada y, en su caso, se les permite actuaciones de rehabilitación, de acuerdo con los criterios establecidos al efecto por la sociedad municipal SURBISA.

Respondiendo a lo establecido por la legislación urbanística, los terrenos en los que se sitúan las edificaciones anteriormente indicadas, a mantener por la ordenación pormenorizada, poseen las características de suelo urbano dotado de todos los servicios urbanísticos y en consecuencia cumplen el requisito establecido en el artículo 11.3 de la Ley 2/2006 para ser suelo urbano consolidado.

Además, al no disponer la ordenación pormenorizada de la posibilidad de incrementar la edificabilidad ponderada, dichos solares son también suelo urbano consolidado atendiendo al no incremento de su edificabilidad ponderada.

Con idéntico criterio, la ordenación pormenorizada establece 2 actuaciones de dotación, en solares existentes situados en el frente de Ribera de Deusto, para los cuales se produce una transformación de los usos y de la edificación, para adecuarla a criterios de homogenización de la fachada marítima.

Para realizar este estudio de evaluación económico financiera, vamos a considerar exclusivamente las superficies edificadas para albergar los diversos usos urbanísticos situados en los edificios proyectados de nueva planta que la ordenación pormenorizada ubica en las subzonas con aprovechamiento lucrativo de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre.

Dicha edificabilidad, desglosada en edificabilidad sobre y bajo rasante, se aporta de manera detallada, por cuerpos edificados sobre rasante, por parcelas y por distritos, en el Anexo I de las Normas Urbanísticas.

En el cuadro adjunto se incluye un resumen de las edificabilidades en m².

Viviendas de protección publica VPO	123.445
Viviendas de protección publica VPT	137.569
Viviendas Libres	318.999
<i>Total de Vivienda</i>	<i>580.013</i>
Usos terciarios + servicios urbanos+productivo	134.632
Uso de comercio al por menor - uso 7.2 -	35.475
Uso de equipamiento privado - uso 3 -	21.104
	TOTAL 771.224
Edificabilidad bajo rasante	367.105

Basándose en los datos de dicho Anexo, y aplicando a las superficies de techo de cada uso su correspondiente coeficiente de ponderación, podemos conocer el número de unidades urbanísticas situadas en el ámbito total de la actuación integrada de Zorrotzaurre.

Los anteriores datos vienen recogidos del calculo detallado planta a planta de todos los cuerpos edificados sobre rasante de nueva planta propuestos por el plan especial, cálculo realizado al objeto de poder justificar el cumplimiento por la ordenación pormenorizada de las cuantías de la edificabilidad urbanística sobre rasante establecidas, para los diversos usos permitidos, por las normas urbanísticas del plan general.

En consecuencia, conocido el número total de unidades urbanísticas situadas en las parcelas privadas de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, tanto sobre como bajo rasante, y establecido el valor de repercusión del suelo urbanizado de cada unidad de aprovechamiento, disponemos del conocimiento de cual es el valor total del suelo urbanizado de cada actuación integrada.

Además, hay que tener en cuenta que en el presente Estudio de evaluación económico financiera, se propone que la totalidad de las cargas de urbanización que supone la transformación urbanística del área de Zorrotzaurre, se asuma por las unidades de aprovechamiento de las actuaciones integradas, eximiendo consecuentemente de las mismas al suelo consolidado.

C.3. CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE ZORROTZAURRE

C.3.1. Introducción

Para calcular las cargas de urbanización que se producen por la transformación urbanística del área de Zorrotzaurre, consideraremos dichas cargas divididas en cuatro grupos que atienden a su diferente naturaleza.

En primer lugar consideraremos el coste de todas las obras de urbanización del interior del área de Zorrotzaurre, u obras normales de urbanización que se producen en cualquier ámbito de transformación del estado actual a un estado totalmente urbanizado.

Teniendo en cuenta la situación de los terrenos de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre que se constituyen como una futura isla, es preciso atender a un coste suplementario que se va a producir para ejecutar las conexiones de las redes de los servicios urbanos de electricidad, saneamiento de aguas fecales, abastecimiento de agua, gas y comunicaciones con las generales de la ciudad, sumando dichos costes a los anteriormente conceptualizados como obras de urbanización internas del área de Zorrotzaurre.

Dentro de este capítulo se han analizado las posibles medidas correctoras medioambientales a realizar, reservándose una partida para ello.

En segundo lugar, vamos a considerar aquellos costes de urbanización derivados de la ejecución de infraestructuras básicas precisas para conectar a nivel rodado y peatonal el área de Zorrotzaurre con Deusto, San Ignacio y el Ensanche. Nos estamos refiriendo al puente de Deusto que, de acuerdo con la concreción efectuada en el artículo 9.2.9.3 de la Modificación del Plan General, esta vinculada su ejecución a los costes de urbanización del ámbito de gestión.

La ejecución de los demás puentes se realizará, en el caso del puente de San Ignacio, con cargo al Gobierno Vasco, tal y como se establece en el Acuerdo de Compromisos que figura en el expediente de la Modificación del Plan General, y en el caso del de Zorrotza, con cargo a la operación urbanística de Punta Zorrotza. Cabe señalar igualmente que, en virtud del Acuerdo de Compromisos indicado, la

ejecución de la obra hidráulica de apertura del Canal de Deusto ha sido asumida por el Ayuntamiento de Bilbao.

Por último, y dentro de los costes de infraestructuras, se contemplan como cargas atribuibles a la actuación de Zorrotzaurre, el arreglo y tratamiento de reparación de las riberas de la ría y del canal de Deusto.

En tercer lugar, se analiza y valora un tercer paquete de cargas de urbanización consistentes en el valor de las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos, o por, en su caso, el valor de las operaciones de realojo que se puedan producir posteriormente en los correspondientes proyectos de reparto de cargas y beneficios.

Finalmente tendremos en cuenta un paquete de costes originados por todas las tareas de gestión que deben realizarse al objeto de posibilitar la transformación urbanística del área. Nos estamos refiriendo a todos los documentos técnicos y jurídicos que es preciso redactar para permitir la aprobación del programa de actuación urbanizadora, de los proyectos de urbanización y de los proyectos de reparcelación, además de los correspondientes gastos de las tareas de promoción y gestión establecidos en el artículo 105.a de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En este capítulo también se han valorado los costes de una Asistencia Técnica Ambiental que controle la correcta aplicación de las medidas correctoras.

C.3.2. Coste de las obras de urbanización

Para calcular el coste de la totalidad de las obras necesarias para la transformación urbanística interna del área de Zorrotzaurre, deberemos tener en cuenta los costes de urbanización internos, y tal y como se ha indicado anteriormente, los costes de conexión de las redes de servicios urbanos que se generan por la necesidad de salvar el efecto barrera de la isla.

En todos los costes que vamos a considerar para establecer las cuantías de las obras de urbanización interna, se incluyen los honorarios profesionales de proyecto y dirección, siendo costes propios de la ejecución de contrata.

Los costes que se van a indicar en los correspondientes apartados se han calculado teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior y una calidad equivalente a la existente en el resto del suelo urbano de la Villa de Bilbao, considerando igualmente la necesidad de transformación de las nivelaciones y rellenos establecidos por la ordenación pormenorizada para situar la urbanización en cotas no inundables. Se han utilizado al efecto y analizado los precios medios de mercado, actualizados a 2012.

- **Coste de las obras ordinarias de urbanización en el interior del área de Zorrotzaurre.**

Para calcular el coste de urbanización de la superficie total del área de Zorrotzaurre tendremos en cuenta unos ratios medios de costes de urbanización contrastados en obras recientemente ejecutadas, adecuándolos a las características previsibles del área de Zorrotzaurre.

Vamos a considerar un coste de ejecución de contrata, incluyendo honorarios de proyecto y dirección de obra, por cada metro cuadrado de superficie urbanizada con tratamiento duro, de 300 €/ m² y para calcular los costes de urbanización de las superficies con tratamiento blando, es decir superficies en las que predomina el césped, consideraremos un coste de 200 €, incluyendo los mismos conceptos.

Además de los costes unitarios de las superficies con tratamiento duro y tratamiento blando de la futura urbanización, vamos a prever una partida alzada para prever los costes de las conexiones de las redes de servicios urbanos anteriormente citados, con los generales de la ciudad, considerando el efecto isla de Zorrotzaurre.

Para ello se prevé una cantidad de 2.800.000 € como coste de ejecución de contrata de las conexiones para abastecimiento de energía eléctrica, nuevo abastecimiento de aguas y conexión con la red de saneamiento existente, sin perjuicio de considerar las conexiones de otras redes con menor coste y con una mayor facilidad de ejecución como son las redes de comunicaciones.

Las superficies de tratamiento duro, son las definidas en la ordenación pormenorizada como sistema local viario. De este sistema local se tiene realizada la medición de su superficie de acuerdo con la ordenación pormenorizada del plan especial.

Lo propio se realiza para tener en cuenta las subzonas de superficie blanda que está constituida por las subzonas de los sistemas locales y generales de espacios libres diseñadas por el plan especial.

Aplicando a dichas superficies los costes medios establecidos y sumando la partida alzada de las conexiones de redes nos da la totalidad del coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización del interior de área de Zorrotzaurre.

A continuación acompañamos el desglose de las cantidades anteriormente indicadas:

OBRAS DE URBANIZACION

	m2	euros/m2.	coste contrata
Sistema local viario	165.025	300	49.507.500
Sistema local de espacios libres	120.595	200	24.119.000
Sistema general de espacios libres	33.470	200	6.694.000
TOTAL OBRAS URBANIZACION			80.320.500

Teniendo en cuenta las superficies y los costes unitarios por cada metro cuadrado de superficie dura y superficie blanda de urbanización, tendremos que el coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización interna de Zorrotzaurre alcanza a **80.320.500 €**

- **Costes de obras de infraestructuras básicas**

Las infraestructuras básicas a realizar consisten fundamentalmente en la obra del puente de conexión con Deusto y las de arreglo de los muelles existentes, fundamentalmente en la ría y el tratamiento de reparación de las riberas. También se consideran, dentro de este epígrafe, las obras de conexión de las redes de servicios.

Para conocer los costes anteriormente indicados se han realizado los correspondientes estudios por encargo por los Servicios Técnicos de la Comisión Gestora para el desarrollo de Zorrotzaurre, dando los datos que posteriormente adjuntamos.

COSTES DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Puente Deusto	partida alzada	7.700.000
Arreglo de muelles y tratamiento reparación riberas	partida alzada	11.000.000
Conexión de redes	partida alzada	2.800.000
TOTAL COSTES DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS		21.500.000

Teniendo en cuenta el desglose de las diversas obras de las infraestructuras básicas, tendremos que el coste de ejecución de contrata de dichas obras alcanza a **21.500.000 €**

Por último, se ha considerado una partida alzada de **3.000.000 €** para la realización de las medidas correctoras medioambientales determinadas en el Informe Definitivo del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU. A este respecto, hay que recordar que a nivel del presente plan especial las medidas planteadas aún son muy generales y con un carácter preventivo y protector, por lo que este coste económico es sólo orientativo.

Sumando todos los costes enunciados en los apartados precedentes, se concluye que los costes correspondientes a las obras de urbanización vinculadas a la actuación de Zorrotzaurre, ascienden a la cantidad de **104.820.500 €**

C.3.3. Indemnizaciones por supresión de bienes y derechos afectados. Costes de realojo

Para calcular el coste de las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos existentes, consideraremos que dentro del área de Zorrotzaurre se deben transformar, suprimiendo la actividad industrial, 177.500 m² de parcela industrial inventariada por la Comisión Gestora de Zorrotzaurre.

Sin perjuicio de insistir en el carácter meramente orientativo de este Estudio de evaluación económico-financiera, extremo que se hace mas patente en el apartado presente, la Modificación de Plan General de Zorrotzaurre planteaba un coste medio de traslado de 670 €/m² de parcela industrial, lo cual nos da un montante total de 177.500 m² x 670 €/m² = 118.925.000 €.

La Comisión Gestora de Zorrotzaurre ha realizado diversos estudios sobre el valor de las indemnizaciones. El primero fue realizado en 2004, de forma global para todo el ámbito de Zorrotzaurre, pero con un nivel de definición medio, y en el que se fijó una valoración total de 80.000.000 €.

Posteriormente, la Comisión Gestora ha ido realizando estudios en profundidad de las industrias más significativas de Zorrotzaurre, habiéndose estudiado más de la mitad del valor total citado. A la vista de las valoraciones obtenidas, se considera que un valor medio más realista sería 475 €/m², en vez de 670, lo cual nos da un montante total de 177.500 m² x 475 €/m² = **84.312.500 €**

Así mismo, hemos de considerar los costes derivados del derribo de las actuales edificaciones que, de acuerdo con los estudios elaborados, asciende a la cantidad de **8.000.000 €**.

Teniendo en cuenta el desglose de las diversas indemnizaciones y obras de demolición, tendremos que el coste de ejecución de contrata de dichas indemnizaciones y obras alcanza a **92.312.500 €**

C.3.4. Costes de redacción, tramitación y asesoramiento de los documentos urbanísticos y de gestión

Los costes de gestión precisos para realizar la transformación urbanística del área de Zorrotzaurre se componen de una serie de trabajos técnicos y administrativos para poder llegar a la disposición de los

terrenos y a la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización y edificación que materializan los previsto por la ordenación pormenorizada de este plan especial.

Para calcular los costes de gestión, tendremos en cuenta en primer lugar, los costes de los levantamientos topográficos necesarios para la redacción del planeamiento, posteriormente tendremos que tener en cuenta, la totalidad de los honorarios de los diversos planes, programas y proyectos urbanísticos que son necesarios para realizar la ordenación pormenorizada del área de Zorrotzaurre, así como los trabajos previos necesarios para poder realizar el reparto de cargas y beneficios y la transformación del parcelario actual en los solares definidos por la ordenación pormenorizada.

A continuación, desglosaremos los costes indicados atendiendo a los diversos trabajos a realizar y considerando también un ultimo apartado establecido por la legislación urbanística vigente que titulamos "Coste de las tareas de promoción y gestión", definidas en el artículo 150.a de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, con una cuantía máxima del 12% de los costes de las obras de urbanización, y que aquí aplicamos el 10%.

GASTOS DE GESTION	
coste de los levantamientos topográficos	120.000
coste honorarios de redacción de planeamiento y gestión	3.900.000
honorarios certificación registral	80.000
coste de inscripción de nuevas fincas en el Registro	250.000
coste tareas de promoción y gestión art.150.a ley 2/2006	10.482.050
TOTAL GASTOS DE GESTION	14.832.050

A estos gastos hay que añadir el derivado de una Asesoría Técnica Ambiental que controle la correcta aplicación de las medidas correctoras medioambientales durante la duración de las obras, con un coste total de **144.000 €** y el siguiente desglose:

- Asistencia Técnica control obras 120.000 €
- Elaboración de informes.....24.000 €

Teniendo en cuenta el desglose de los diversos costes de gestión, su monto total alcanza a **14.976.050 €**

C.3.5 Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización del área de Zorrotzaurre

En este Subapartado realizaremos la suma de los cuatro conceptos que constituyen las cargas de urbanización del área de Zorrotzaurre, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Coste de las obras ordinarias de urbanización	80.320.500 €
- Costes de obras de infraestructuras básicas	21.500.000 €
- Medidas correctoras medioambientales.....	3.000.000 €
- Indemnizaciones por supresión de bienes y derechos afectados	84.312.500 €
- Demoliciones	8.000.000 €
- Costes de redacción y tramitación y asesoramiento de los documentos urbanísticos y de gestión	14.976.050 €

De acuerdo con todo lo indicado anteriormente, el coste total de la transformación urbanística del área de Zorrotzaurre alcanza a **212.109.050 €**

C.3.6 Incorporación de las cargas correspondientes a las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario definidas por la Modificación del Plan General

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Area de Zorrotzaurre, aprobada definitivamente en marzo de 2011, establecía que los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes a los ámbitos de las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre, debían establecer un equilibrio entre el valor de la edificabilidad media de dichos ámbitos con el que resultara de la ordenación pormenorizada del Area Mixta.

En este sentido, los dos Programas de Actuación Urbanizadora aprobados por el Ayuntamiento, así como los correspondientes Convenios Urbanísticos que han desarrollado los citados ámbitos, establecen la participación de las dos Zonas en las cargas urbanísticas del Area Mixta, determinándose, con carácter provisional, unas cantidades que deberán reajustarse en el proyecto de reparcelación de la Zona Mixta.

Dado que el presente Plan Especial ha dividido el Area Mixta en dos Actuaciones Integradas y que, a su vez, es de esperar que en dichos ámbitos, los Programas de Actuación Urbanizadora propongan una división de las mismas en varias unidades de ejecución, se precisa concretar en que modo se debe cumplimentar lo referido por la Modificación del Plan General como “ *...reajustarse en el proyecto de reparcelación de la Zona Mixta*”, dado que van a existir más de un proyecto reparcelatorio.

Analizados los condicionantes urbanísticos definidos por el presente Plan Especial se puede concluir, que resulta del todo coherente que el ajuste de las cargas referidas a los ámbitos de las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre se implemente exclusivamente en la Actuación Integrada AI 1, por lo que el Programa de Actuación Urbanizadora que se redacte al efecto, deberá incorporar las consideraciones derivadas de los Convenios Urbanísticos ya apuntados.

C.3.7 Determinación de las cargas urbanísticas atribuibles a cada actuación integrada

Si bien el presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera tiene por objeto básico analizar y, en su caso justificar, la viabilidad económica de la ordenación urbanística del plan especial, se precisa también determinar qué elementos o porcentajes de las cargas urbanísticas del conjunto del Area Mixta de Zorrotzaurre son atribuibles a cada una de las actuaciones integradas en que se ha dividido el mismo, de modo que dichos importes se incorporen en los respectivos Programas de Actuación Urbanizadora.

Siguiendo la misma estructura de estimación de cargas expuesta en este apartado C.3, se considera que cada actuación integrada ha de soportar los costes correspondientes a las obras ordinarias de urbanización de su propio ámbito, por lo que su estimación estará referida a las características de las diversas superficies de suelos a urbanizar existentes en los mismos. De acuerdo con este criterio, y en base a la estimación del coste de urbanización indicado en el apartado C.3.2 del presente Estudio, la Actuación Integrada AI-1 debe soportar unas cargas de **obras de urbanización** de 73.131.438 € y la Actuación Integrada AI-2 7.189.062 €.

Idéntico criterio de ubicación se aplicará con relación a las cargas relativas a las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos afectados, y los correspondientes derribos de las edificaciones existentes en cada uno de los ámbitos. Dado que todas las actividades industriales existentes se encuentran incluidas en la Actuación Integrada AI-1, dicho ámbito debe soportar la totalidad de las cargas referidas a **indemnizaciones por supresión de bienes y derechos afectados**, así como los **derribos** consecuentes, por el importe estimado de 92.312.500 €.

Por lo que respecta a las infraestructuras básicas y a las medidas medioambientales, ha de considerarse que la ejecución de las mismas resulta imprescindible para ambas actuaciones integradas, independientemente de su emplazamiento, por lo que el criterio de distribución de dichas cargas debiera plantearse no de un modo semejante al descrito en el párrafo anterior, sino siguiendo criterios de proporcionalidad atendiendo tanto a la edificabilidad ponderada de cada actuación integrada, como al grado de complejidad de las mismas.

De acuerdo con estas premisas, y con las edificabilidades dispuestas en la ordenación pormenorizada del presente plan especial, se establece que la Actuación Integrada AI-1 debe asumir un porcentaje del 81,60% de las cargas urbanísticas estimadas correspondientes a las **infraestructuras básicas** y a las **medidas medioambientales**, lo que supone un importe de 19.992.000 €, y la Actuación Integrada AI-2 la cantidad restante de 4.508.000 €.

Establecida estas cantidades, el Programa de Actuación Urbanizadora de la AI-1 podrá determinar qué elementos de dichas actuaciones - infraestructuras básicas y medidas medioambientales - resulta

preceptivo ejecutar en la primera fase del desarrollo urbanístico del Area, considerándose en cualquier caso que, la ejecución del puente de conexión con Deusto y la conexión de las redes de servicios se vincularán necesariamente con la Actuación Integrada AI-1.

Con un criterio semejante al expuesto se deben prorratear entre las dos actuaciones integradas los costes derivados de la **redacción, tramitación y asesoramiento de los documentos urbanísticos y de gestión**. Atendiendo a los condicionantes urbanísticos de cada una de las dos actuaciones integradas se estima que el porcentaje atribuible a la AI-1 es del 88%, por lo que el importe de las cargas atribuibles a dicho concepto ascienden a 13.178.924 €, correspondiendo a la Actuación Integrada AI-2 la cantidad restante 1.797.126 €.

Por último, hay que considerar, tal y como ya se ha expuesto de una manera profusa tanto en la Memoria del presente Plan Especial como en la de la Modificación del Plan General, que el proceso de definición de la ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de Zorrotzaurre tiene su origen en la creación, en octubre de 2001, de la Comisión Gestora para el desarrollo urbanístico de la península de Zorrotzaurre.

Desde ese momento la Comisión Gestora ha venido definiendo la ordenación del ámbito y llevando a cabo la redacción de todos los documentos de planeamiento requeridos. En este sentido, desde la fecha de su creación, se han efectuado ya numerosos gastos imputables al concepto de “Redacción, tramitación y asesoramiento de los documentos urbanísticos y de gestión”, los cuales han de ser repercutidos a las dos Actuaciones Integradas definidas por el Plan Especial.

Por consiguiente, se considera que los gastos ya incurridos deben prorratearse igualmente en cada Actuación Integrada. Para ello, el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada AI-1 deberá concretar el importe de dichos gastos y efectuará la propuesta de división entre las dos Actuaciones, siendo dicha propuesta vinculante para el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada AI-2.

C.4. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL ÁREA DE ZORROTZAURRE

Teniendo en cuenta las edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante, transformadas en unidades de aprovechamiento por aplicación de los coeficientes de ponderación adoptados al efecto, se establece la totalidad de las unidades de aprovechamiento resultantes de la ordenación pormenorizada del plan especial.

Conocido el número de unidades de aprovechamiento y el valor de repercusión o residual de una unidad de aprovechamiento del suelo ya urbanizado del suelo no consolidado del área de Zorrotzaurre, podremos conocer el valor total de los terrenos de dicha actuación una vez se haya

producido la totalidad de la transformación urbanística propuesta por la ordenación pormenorizada de este plan especial.

Calculado dicho valor y conocido igualmente el valor de la totalidad de las cargas de urbanización de Zorrotzaurre, tendremos el valor de la totalidad del suelo urbanizado y también el valor del suelo no urbanizado en el estado actual, antes de la transformación propuesta por este plan especial. Para realizar el anterior cálculo no tenemos más que restar del valor de la totalidad del suelo urbanizado, la totalidad de las cargas de urbanización.

Teniendo en cuenta que la legislación urbanística establece que de la totalidad de la edificabilidad ponderada, antiguo aprovechamiento urbanístico, situada en un ámbito de gestión, solamente corresponde a los propietarios el 85%, debiendo ceder el 15% restante a la Administración municipal libres de cargas de urbanización, podemos fácilmente calcular el valor del suelo que corresponde a los propietarios en estado inicial, sin más que realizar las operaciones correspondientes al efecto.

En el cuadro que se acompaña a continuación, podemos conocer el mecanismo a través del cual se calcula en este Estudio el valor del suelo en estado inicial.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO	
1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuación integrada del Área de Zorrotzaurre	518.993
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 del Área de Zorrotzaurre	1.119,00 €
4.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo ya urbanizado de la actuación integrada del Área de Zorrotzaurre	580.753.167 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	
5.Coste de las obras de urbanización	80.320.500 €
6 Gastos de ejecución de infraestructuras básicas	24.500.000 €
7.Coste de las indemnizaciones -coste de realojos- y derribos	92.312.500 €
8.Gastos de redacción, tramitación y gestión	14.976.050 €
9.Totalidad de las cargas de urbanización del Área de Zorrotzaurre	212.109.050 €
VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL . MES 0	
10. Superficie de suelo del Área de Zorrotzaurre (se excluye el suelo consolidado)	622.906,17 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%	281.531.142 €
12. Valor del m ² de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares. Descontado el 15%	451,96 €

En consecuencia, el valor del metro cuadrado de suelo del área de Zorrotzaurre, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto en este plan especial alcanza a 451,96 €.

El coste total de la repercusión del valor del suelo urbanizado en estado inicial por cada metro cuadrado de vivienda libre, recogido en el Anexo I de este Estudio de evaluación económico financiera titulado "Determinación de los coeficientes de ponderación", alcanza, tal y como se ha indicado a 1.119 €. Dicha cuantía resulta de considerar un precio de venta de 3.200 € / m², con un beneficio sobre el valor en venta del 18%, una vez tenidos en cuenta todos los costes de producción del producto inmobiliario que se originan en relación con el coste de ejecución de contrata y los costes que se cuantifican en relación con el valor en venta.

La cuantía de los costes en relación con el coste de ejecución de contrata en el que se comprenden el coste de los seguros de la edificación, seguro decenal y organismo técnico de control, los costes de proyecto y dirección de obra incluyendo seguridad y salud, control de calidad y libro del edificio, los costes de impuestos municipales por coste del impuesto de obra y tasas municipales, los costes de escritura nueva, incluyendo actos jurídicos documentados, aranceles de notario y de registrador y finalmente los costes de escritura de división horizontal, incluyendo los mismos conceptos indicados anteriormente para escritura de obra nueva.

Los costes de promoción inmobiliaria que se calculan en relación con el valor en venta del producto inmobiliario y que se han tenido en cuenta a los efectos de fijar el valor de repercusión del suelo de 1 m² construido de vivienda libre son los costes de gastos generales de la empresa promotora, incluyendo gastos externos de gestión y asesoramiento técnico y legal, los costes de publicidad y ventas y los costes de financiación, todos ellos del valor en venta.

Con este desglose de costes de producción y con los valores fijados para la venta por metro cuadrado y para el valor de repercusión del suelo urbanizado, se alcanza un beneficio de promoción sobre el valor en venta del 18% para la promoción de las viviendas de régimen libre.

Para calcular los demás datos de valor en venta y beneficio de la promoción se deben utilizar los coeficientes de ponderación adoptados en este plan especial.

Bilbao, diciembre de 2012

EL ARQUITECTO

Fdo.: Alberto Santander