



HAPO PGOU GETXO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FASE 6. APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO- FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

JULIO 2024



1.- Introducción.....	1
2.- Estudio de viabilidad económico-financiera	2
2.1.- Estimación de los valores de venta	2
2.1.1.- Prospección del mercado inmobiliario.....	2
2.1.2.- Valores adoptados	4
2.2.- Estimación de los costes de urbanización y edificación.....	7
2.2.1.- Costes de Edificación.....	7
2.2.2.- Costes de urbanización.....	7
2.2.3.- Expropiaciones, indemnizaciones y otros conceptos.....	8
2.3.- Calculo de los valores de repercusión del suelo.	9
2.4.- Estimación de los ingresos totales.....	14
2.5.- Viabilidad.....	17
2.6.- Conclusiones.....	22
3.- Informe de Sostenibilidad Económica	22
3.1.- Identificación de las Haciendas afectadas.....	22
3.2.- Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas.	22
3.3.- Previsión de ingresos para la Administración.....	22
3.3.1.- Tipos de Ingresos de la Administración Local.....	22
3.3.2.- Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal.	24
3.4.- Previsión de costes para la Administración.....	24
3.4.1.- Previsión de costes para la Administración local.	24
3.4.2.- Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica.....	24
3.4.3.- Previsión de costes para la Administración Estatal.....	25
3.5.- Estimación de Ingresos y Gastos.....	25
3.6.- Impacto de la actuación.....	31
3.7.- Justificación de la suficiencia y adecuación de los usos productivos.....	31
4.- Programación.....	32

1.- Introducción.

El presente documento contiene, organizados en dos capítulos diferenciados, los contenidos referidos a las siguientes determinaciones:

Estudio de viabilidad económico-financiera: de acuerdo al artículo 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco los planes generales deberán incorporar un estudio de viabilidad económico-financiera.

Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica: el artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el texto refundo de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana señala la necesidad de incorporar "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 en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Puesto que la temática de estos estudios está relacionada, se ha considerado conveniente agruparlos en un único documento para facilitar la consulta.

Dado el carácter dinámico del planeamiento y su ejecución, no es objeto de este estudio el hacer un presupuesto exhaustivo de cantidades concretas de ingresos y gastos, sino que se limita a indicar estimaciones y fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función, de sus concretas determinaciones.

Por tanto, los valores de repercusión de suelo, costes urbanización, indemnizaciones, etc., expresados carecen de valor normativo, ni comprometen a la Administración, siendo exclusivamente unas referencias genéricas, realizadas con la mera intención de ofrecer una visión general de cuál es la repercusión económica que representa la ordenación establecida por el Plan. Sus valores concretos y vinculantes serán los que resulten de la ejecución del planeamiento, en el momento en que ésta se lleve a cabo.

2.- Estudio de viabilidad económico-financiera.

En general, en cualquier plan de ordenación urbanística, los elementos que tienen mayor relevancia en relación con la viabilidad económica-financiera son aquellos gastos necesarios para lograr la urbanización y la edificación proyectadas. Así, el presente estudio se centra en el análisis económico de la ejecución de las nuevas actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

2.1.- Estimación de los valores de venta.

2.1.1.- Prospección del mercado inmobiliario.

De cara a estimar el valor de venta del producto inmobiliario terminado, se ha realizado un examen del mercado inmobiliario en Getxo a través de portales inmobiliarios, así como consultando a otros organismos y organizaciones relacionadas con el sector, con el objeto de determinar un precio de venta para cada uno de los usos contemplados en el Plan.

Así, se han obtenido los precios referentes a los usos de vivienda (nueva y usada), locales comerciales y garajes en el núcleo urbano, puesto que la vivienda rural no cuenta a efectos del cálculo de las actuaciones y coeficientes de ponderación.

Por otro lado, se han consultado las estadísticas del Gobierno Vasco, Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, en lo referente a precios medios para el segundo trimestre del año 2022. En este caso, los resultados son para el territorio histórico de Bizkaia:

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Precio promedio vivienda libre nueva | 3.370,43 €/m ² útil |
| • Precio promedio vivienda libre usada | 2.581,39 €/m ² útil |

Referencias para la valoración de la Vivienda de Protección Pública:

Para la valoración del suelo en promociones sujetas a algún régimen de protección pública, la referencia es la legislación existente sobre la materia:

- 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 (o la normativa que la sustituya).
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y Corrección de errores del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE núm.65, de 16 de marzo de 2012).
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (o la normativa que la sustituya).

Los tipos de vivienda protegida en Euskadi:

La Vivienda de Protección Pública (antes denominada Vivienda de Protección Oficial – VPO) es aquella que se destina a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de las mismas. Dentro del concepto de vivienda están comprendidos los garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables que se incluyan en la calificación definitiva de VPP.

Este tipo de viviendas pueden ser, a su vez, de varios tipos:

- Vivienda de Protección Social (VPS).
- Vivienda Tasada de régimen autonómico o municipal (VPT).

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, asimilando las municipales a la vivienda de protección social.

Igualmente, en cumplimiento de las determinaciones de la regulación básica (TRLSR y LVE) es preciso categorizar el suelo con destino a Vivienda de Protección Social en alquiler (VPSa) como un uso diferenciado y con valor distinto del valor de la VPS susceptible de venta a precio determinado administrativamente.

Valor en venta establecido:

Se adopta el criterio de promociones de vivienda de protección edificada en la modalidad de propiedad plena en sus distintas categorías (VPSa, VPS y VT). De igual forma, se adopta el supuesto de iniciativa privada como presupuesto tipo de promoción de la vivienda pública. También, a los efectos de estos cálculos, se considera vivienda de 90 m² construidos en las VPSa y VPS y 100 m² construidos en la VT, con lo que se aplicarán los coeficientes (divisores) 1,16 y 1,15 a los módulos en cada caso de acuerdo con el artículo 3 Orden de 30 de junio de 2022. En el caso de los anejos, el precio base se multiplica por 0,46 para la VPSa, 0,40 para la VPS y por 0,28 en la VT.

De acuerdo con ello, los precios máximos de venta en derecho de superficie para el Municipio de Getxo (incluido en el anexo I de la Orden de 30 de junio de 2022) son los siguientes:

- Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa), asimilada a la vivienda social:
 - Vivienda: 807,54 euro/m²u
 - Anejos: 371,47 euro/m²u
- Vivienda de Protección Social (VPS):
 - Vivienda: 1.808,53 euro/m²u
 - Anejos: 723,41 euro/m²u
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).
 - Vivienda: 2.634,03 euro/m²u.
 - Anejos: 737,53 euro/m²u.

Ratio de relación entre la superficie construida y la superficie útil:

Se estima para las viviendas un ratio de 1,32 m²const/m²utiles y 1,15 m²const/m²utiles para los anejos.

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado a efectos de transmisión:

De acuerdo con el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, los porcentajes de valor máximo de suelo a efectos de transmisión son los siguientes:

- 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa).
- 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda de Protección Social (VPS).
- 25% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).

Aplicando la formula y parámetros anteriormente indicados, los valores máximos de repercusión del suelo urbanizado por m²c en viviendas y anejos pueden ser los siguientes:

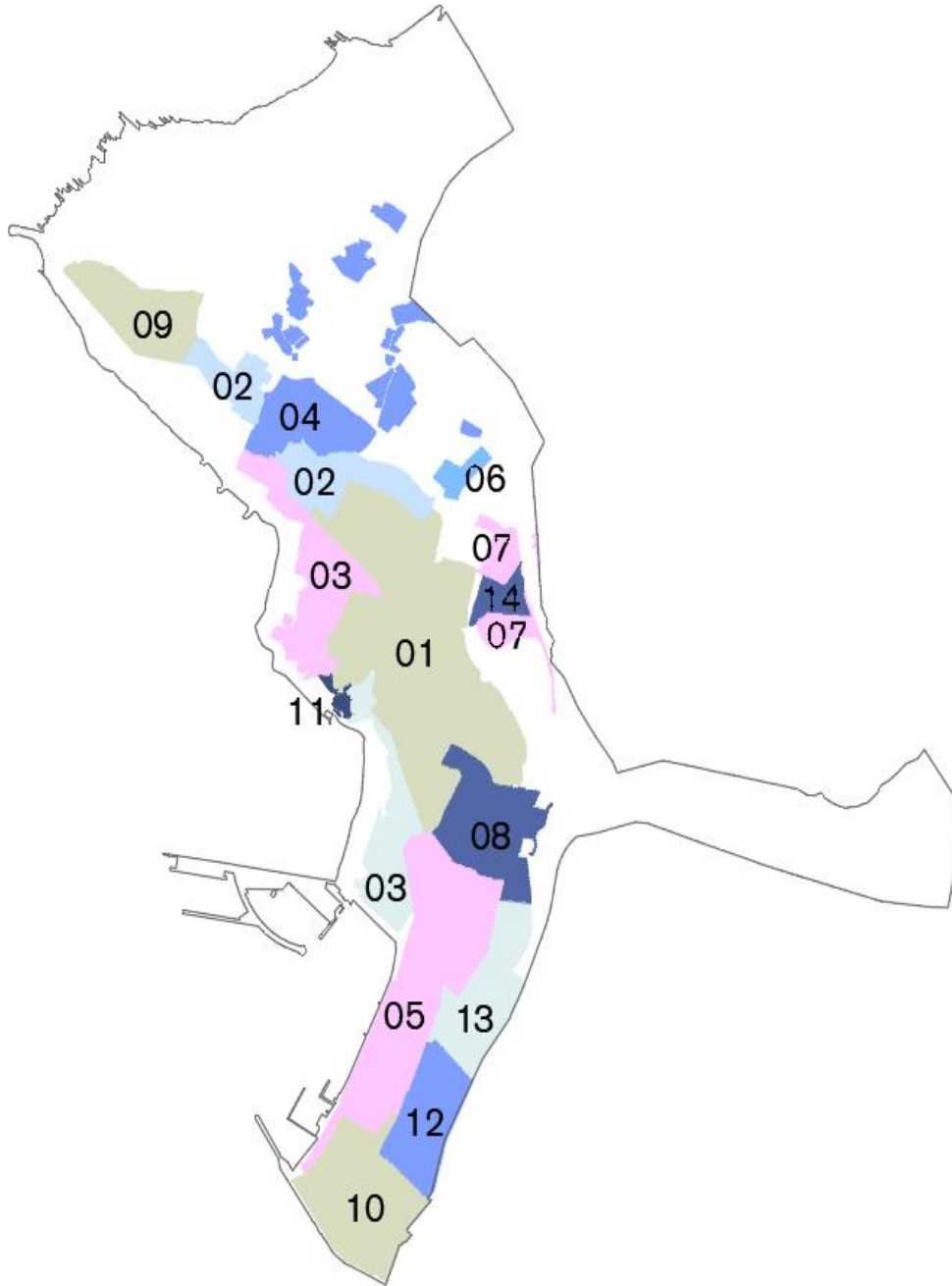
- Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa):
 - 106,45 euros/m²c (807,54 x 1,16/1,32 x 0,15)
- Anejos vinculados (VPSa):
 - 48,45 euros/m²c (371,47/1,15 x 0,15)
- Vivienda de Protección Social (VPS):
 - 317,86 euros/m²c (1.808,53/1,32 x 1,16 x 0,20)
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT):
 - 578,69 euros/m²c (2.634,03/1,32 x 1,16 x 0,25)

2.1.2.- Valores adoptados

En función de las características de los testigos obtenidos para cada producto inmobiliario y estimaciones de los técnicos del equipo redactor, se ha realizado una homogenización de los mismos, para estimar unos valores de venta que se consideran adecuados al objeto presente, teniendo en cuenta la actual situación del mercado inmobiliario con respecto a la capacidad de absorción y la prudencia valorativa, dado que los precios de oferta usualmente se reducen bastante cuando se consuma la transacción.

Para el caso particular de Getxo, y debido a la diversidad de precios en función de la zona del municipio, en vez de obtener un precio medio del municipio, se ha realizado una estimación medios por áreas homogéneas:

- Área 1: Algorta Centro
- Área 2: Algorta Este
- Área 3: Algorta Frente Costero
- Área 4: Andra Mari
- Área 5: Zugazarte Neguri
- Área 6: Errotatxu Mimenaga
- Área 7: Fadura
- Área 8: Gobeloki-Aiboa-Konporte
- Área 9: La Galea
- Área 10: Las Arenas
- Área 11: Puerto Viejo
- Área 12: Santa Eugenia-Romo
- Área 13: Villa de Plentzia-Etxezuri
- Área 14: Zubilleta



Plano de localización de áreas homogéneas.

Los valores adoptados de precio de venta por m² construido, para los inmuebles de venta libres son los siguientes:

	Vivienda en edificio tipo ensanche	Vivienda en bloque abierto	Vivienda unifamiliar tipo adosada	Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	Terciario, Hotelero	Actividad Económica Productiva	Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)
AREA 1 - ALGORTA CENTRO	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 2 - ALGORTA ESTE	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	3.420	3.490	3.690	4.302	1.580	2017	935	990
AREA 4 - ANDRA MARI	2.920	2.970	3.265	3.702	1.320	1685	764	800
AREA 5 - ZUGAZARTE NEGURI	3.880	3.940	4.315	4.762	1.800	2298	931	975
AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	2.907	2.970	3.264	3.696	1.323	1689	729	802
AREA 7 - FADURA	2.910	2.970	3.265	3.692	1.325	1691	766	802
AREA 8 - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 9 - LA GALEA	4.415	4.460	4.665	4.837	2.075	2649	850	1.000
AREA 10 - LAS ARENAS	3.880	3.935	4.090	4.312	1.820	2323	850	975
AREA 11 - PUERTO VIEJO	3.490	3.560	3.760	4.378	1.600	2043	850	1.000
AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	2.915	2.985	3.280	3.702	1.320	1685	850	890
AREA 13 - VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 14 - ZUBILLETA	3.080	3.140	3.430	3.687	1.410	1800	850	890
SECTOR R 01-TOSU	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 02 - MURU	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 03 - PEÑA SANTA MARINA	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 04 - DENDARIENA	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 05 - DILIZGOIKOA	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR M 01 - MARTITURRI	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850

De acuerdo con lo expuesto anteriormente los valores venta de las distintas tipologías de VPP y sus elementos vinculados son:

CATEGORIA VPP	Vv (euros/m ² c)
Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa)	709,66
Anejo VPSa	323,02
Vivienda de Protección Social (VPS)	1.587,36
Anejo VPS	629,05
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	2.314,75
Anejo VPT	641,33

2.2.- Estimación de los costes de urbanización y edificación.

2.2.1.- Costes de Edificación.

Para los costes de construcción de la edificación se emplean costes medios del actual mercado de la construcción, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Se adoptan los siguientes parámetros:

Tipo de edificación	coste unitario de ejecución €/m ² c
Vivienda en edificio tipo Ensanche	1.300
Vivienda en bloque abierto	1.300
Vivienda unifamiliar tipo adosada	1.300
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.380
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	500
Terciario, Hotelero	750
Terciario-Industrial	400
Aparcamiento en edificio residencial	380

2.2.2.- Costes de urbanización.

Los ámbitos delimitados son de diferentes características por lo que resulta difícil a priori establecer una estimación global.

En los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los que se dispone de superficies de Sistemas Viarios, y de Espacios libres, se estiman los siguientes costos:

Sistemas Viario: 350€/m², que incluye no solo aceras y calzadas, sino también las infraestructuras de instalaciones que discurren por éstos.

Sistemas de Espacios libres: En función del tamaño del espacio, se establecen los siguientes costos:

- Sup. SEL ≤ 1000 m²: 110 €/m²
- 1000 m² < Sup. SEL < 7.500 m²: 88€/m²
- Sup. SEL > 7.500 m²: 55€/m²

Para los ámbitos sin ordenación pormenorizada, se establecen los siguientes costos, aplicados a la superficie del ámbito:

- Uso predominante residencial: Costo de urbanización=60€/m²
- Uso predominante terciario/industrial= 40€/m²

2.2.3.- Expropiaciones, indemnizaciones y otros conceptos.

En algunas de las actuaciones previstas hay viviendas fuera de ordenación o actividades en marcha, incluso arrendamientos, aunque no se prevé que las cargas por tal concepto hagan inviables las actuaciones. No obstante, estos datos son de carácter previo y orientativo, ya que deberá ser el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios, el que determine la situación real y concreta de cada inmueble.

En las actuaciones de dotación, si se prevén derribos de edificios de vivienda, por la naturaleza de la actuación, será la iniciativa privada quien deba ver su viabilidad y oportunidad.

Para el cálculo de la viabilidad de las actuaciones se han considerados los siguientes costos:

Derribos: 88€/m² construido.

Realojos/Indemnizaciones: 975€/m² construido sobre rasante, 285€/m² construido bajo rasante y 375€/m² para anexos.

El costo unitario del valor del suelo para la obtención de sistemas locales de espacios libre y/o equipamientos por compensación en las actuaciones de dotación, se calcula como la relación entre el valor de residual del suelo que se incrementa, entre la superficie de la actuación más las superficies de los sistemas locales a obtener.

- En SUC: VRS x edificabilidad del ámbito espacial homogéneo
- En no urbanizado o SNU: Valor rural

Las actuaciones en situación básica de suelo urbanizado son:

	Superficie m ²	Costo Unitario del Suelo €/m ²	Valor del Suelo €	Premio de afección 5,00%	TOTAL IMPORTE EXPROPIACIÓN	
AEDPs en Suelo Urbanizado						
AEDP-SUC-A	Apertura Espacios Libres (Paseo del Puerto 29)	201,67	1.133,33	228.558,06	11.427,90	239.985,96 €
AEDP-SUC-C	Ascensor Los Chopos (Txakursolo 10, 12)	404,17	1.060,82	428.749,74	21.437,49	450.187,23 €
AEDP-SUC-D	Apertura Particular de Ibarra (Particular de Ibarra 4)	94,34	1.089,95	102.826,25	5.141,31	107.967,56 €
AEDP-SUC-E	Apertura Particular de Ibarra (Particular de Ibarra 5)	21,26	1.089,95	23.172,42	1.158,62	24.331,04 €
AEDP-SUC-F	Apertura Padre Felix de la Virgen	1.136,33	1.769,89	2.011.184,29	100.559,21	2.111.743,50 €
AEDP-SUC-G	Ampliación Bastiantxuna	227,07	1.769,89	401.889,96	20.094,50	421.984,46 €
AEDP-SUC-H	Ampliación salida Urgull	55,46	2.502,79	138.804,96	6.940,25	145.745,21 €
AEDP-SUC-I	Ampliación Maidagan (Maidagan 5)	176,99	1.152,27	203.940,23	10.197,01	214.137,24 €
AEDP-SUC-J	Ampliación Maidagan (Maidagan 41)	86,53	493,84	42.731,55	2.136,58	44.868,13 €
AEDP-SUC-L	Malakate (Ollarretxe)	120,39	554,00	66.696,54	3.334,83	70.031,37 €
AEDP-SUC-M	Ampliación Puente (Zubilleta)	62,23	691,95	43.060,13	2.153,01	45.213,14 €

TOTAL 374.249,87 €

Las actuaciones en situación básica de suelo rural son:

		Superficie m2	Costo Unitario del Suelo €/m2	TOTAL IMPORTE EXPROPIACIÓN
AEDPs en Suelo Rural				
AEDP-SNU-A	Ampliación VERTEDERO	1.391,73	12,00	16.700,70 €
AEDP-SNU-B	Ampliación VERTEDERO	4.141,92	12,00	49.703,08 €
AEDP-SNU-C	Ampliación Fadura, apertura vial trasero y mejora ambiental	44.565,89	12,00	534.790,70 €
AEDP-SNU-D	Apertura calle Munarrikolanda Berango	206,43	12,00	2.477,16 €
TOTAL				603.671,64 €

2.3.- Calculo de los valores de repercusión del suelo.

Cada actuación integrada está dentro de una de las áreas anteriormente indicadas, por lo que sus coeficientes se calculan de forma individualizada.

Lo mismo sucede con el suelo urbanizable, para los que se han establecido 6 sectores:

- Sector 1: Tosu
- Sector 2: Muru
- Sector 3: Peña Santa Marina
- Sector 4: Dendariena
- Sector 5: Dilizgoikoa
- Sector 6: Martiturri

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos contemplados se ha empleado la metodología indicada en el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Dicha metodología se basa en la siguiente fórmula:

$$V_{RS} = (V_v / K) - V_c$$

Donde:

- V_{RS} = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado construido del uso considerado
- V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario terminado, en euros por metro cuadrado construido
- 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. El Reglamento permite que este coeficiente oscile entre 1,20 y 1,40, en función del uso considerado (en este caso se ha aplicado 1,2 para Viviendas de Protección Social (en compra o alquiler) y sus anexos; 1,25 para Viviendas Tasadas y sus anexos y 1,40 para el resto de casos)
- V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado construido. En este importe deberá tenerse en cuenta el PEM y el resto de conceptos antes indicados (gastos generales, beneficio industrial... etc.)

De acuerdo con lo expuesto anteriormente los valores de repercusión de las distintas tipologías de VPP y sus elementos vinculados son:

CATEGORIA VPP	Vv (euros/m ² c)	K	Vc (euros/m ² c)	VRS (euros/m ² c)
Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa)	709,66	1,2	530,74	60,64
Anejo VPSa	323,02	1,2	223,65	45,53
Vivienda de Protección Social (VPS)	1.587,36	1,2	1.193,14	129,66
Anejo VPS	629,05	1,2	402,35	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	2.314,75	1,3	1.204,90	575,68
Anejo VPT	641,33	1,2	409,56	124,88

El coeficiente de ponderación 1, que sirve de referencia para calcular los demás, se otorga al uso mayoritario de área.

En la memoria justificativa se hace un cálculo de valores de repercusión y coeficientes de ponderación con los siguientes resultados:

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado:

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 1 - ALGORTA CENTRO	AREA 2 - ALGORTA ESTE	AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	AREA 4 - ANDRA MARI	AREA 5 - ZUGAZARTE NEGURI
Vivienda en edificio tipo ensanche	900,00	900,00	1.142,86	785,71	1.471,43
Vivienda en bloque abierto	942,86	942,86	1.192,86	821,43	1.514,29
Vivienda unifamiliar tipo adosada	507,14	507,14	628,57	442,86	785,71
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.378,57	1.378,57	1.692,86	1.264,29	2.021,43
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	507,14	507,14	628,57	442,86	785,71
Terciario, Hotelero	535,71	535,71	690,71	453,57	891,43
Terciario / Industrial	207,14	207,14	267,86	145,71	265,00
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	255,71	255,71	327,14	191,43	316,43
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	255,71	255,71	327,14	191,43	316,43
Vivienda de Protección Social (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64
Anejo VPSa	45,53	45,53	45,53	45,53	45,53
Vivienda de Protección Social (VPS)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Anejo VPS	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	575,68	575,68	575,68	575,68	575,68
Anejo VPT	124,88	124,88	124,88	124,88	124,88

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	AREA 7 - FADURA	AREA 8 - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	AREA 9 - LA GALEA	AREA 10 - LAS ARENAS
Vivienda en edificio tipo ensanche	776,43 €	778,57 €	900,00 €	1.853,57 €	1.471,43 €
Vivienda en bloque abierto	821,43 €	821,43 €	942,86 €	1.885,71 €	1.510,71 €
Vivienda unifamiliar tipo adosada	445,00 €	446,43 €	507,14 €	982,14 €	800,00 €
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.260,00 €	1.257,14 €	1.378,57 €	2.075,00 €	1.700,00 €
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	445,00 €	446,43 €	507,14 €	982,14 €	800,00 €
Terciario, Hotelero	456,43 €	457,86 €	535,71 €	1.142,14 €	909,29 €
Terciario / Industrial	120,93 €	147,14 €	207,14 €	207,14 €	207,14 €
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	192,86 €	192,86 €	255,71 €	334,29 €	316,43 €
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	192,86 €	191,43 €	255,71 €	334,29 €	316,43 €
Vivienda de Protección Social (VPSa)	60,64 €	60,64 €	60,64 €	60,64 €	60,64 €
Anejo VPSa	45,53 €	45,53 €	45,53 €	45,53 €	45,53 €
Vivienda de Protección Social (VPS)	129,66 €	129,66 €	129,66 €	129,66 €	129,66 €
Anejo VPS	121,86 €	121,86 €	121,86 €	121,86 €	121,86 €
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	575,68 €	575,68 €	575,68 €	575,68 €	575,68 €
Anejo VPT	124,88 €	124,88 €	124,88 €	124,88 €	124,88 €

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 11 - PUERTO VIEJO	AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	AREA 13 - VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI	AREA 14 - ZUBILLETA	SECTORES URBANIZABLES
Vivienda en edificio tipo ensanche	1.192,86	782,14	900,00	900,00	777,14
Vivienda en bloque abierto	1.242,86	832,14	942,86	942,86	821,43
Vivienda unifamiliar tipo adosada	642,86	442,86	507,14	507,14	446,43
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.747,14	1.264,29	1.378,57	1.253,57	942,86
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	642,86	442,86	507,14	507,14	446,43
Terciario, Hotelero	709,29	453,57	535,71	535,71	457,86
Terciario / Industrial	207,14	207,14	207,14	207,14	207,14
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	334,29	255,71	255,71	255,71	227,14
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	334,29	255,71	255,71	255,71	227,14
Vivienda de Protección Social (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64
Anejo VPSa	45,53	45,53	45,53	45,53	45,53
Vivienda de Protección Social (VPS)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Anejo VPS	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	575,68	575,68	575,68	575,68	575,68
Anejo VPT	124,88	124,88	124,88	124,88	124,88

Coefficientes de Ponderación

Dadas las características de Getxo, y a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación, se han diferenciado por las áreas antes indicadas para los suelos urbanos, de forma que la tipología de vivienda dominante en cada Área marca el uso característico propio.

Lo mismo sucede con el suelo urbanizable, para los que se han establecido 6 sectores, en los cuales se adopta como referencia para los sectores 1 a 5 el uso característico correspondiente a la Vivienda de Protección Social (VPS), y para el sector 6 el uso Industrial.

- Sector 1: Tosu
- Sector 2: Muru
- Sector 3: Peña Santa Marina
- Sector 4: Dendariena
- Sector 5: Dilizgoikoa
- Sector 6: Martiturri

En consecuencia, se adoptan diferentes referentes al objeto de determinar los coeficientes de ponderación de usos.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	AREA 1 - ALGORTA CENTRO	AREA 2 - ALGORTA ESTE	AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	AREA 4 - ANDRA MARI	AREA 5 - ZUGAZARTE NEGURI
Vivienda en edificio tipo ensanche	0,95	0,95	0,96	0,62	0,97
Vivienda en bloque abierto	1,00	1,00	1,00	0,65	1,00
Vivienda unifamiliar tipo adosada	0,54	0,54	0,53	0,35	0,52
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1,46	1,46	1,42	1,00	1,33
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	0,54	0,54	0,53	0,35	0,52
Terciario, Hotelero	0,57	0,57	0,58	0,36	0,59
Terciario / Industrial	0,22	0,22	0,22	0,12	0,18
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,21
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	0,27	0,27	0,27	0,15	0,21
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,04
Anejo VPSa	0,05	0,05	0,04	0,04	0,03
Vivienda de Protección Social (VPS)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,09
Anejo VPS	0,13	0,13	0,10	0,10	0,08
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	0,61	0,61	0,48	0,46	0,38
Anejo VPT	0,13	0,13	0,10	0,10	0,08

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

CSV: GET/CSV/2024/21537 229wphdvv4

Agiri Honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaltaren web-orrialdeak (https://www.getxo.eus/dokumentuak/egiaztatuz) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalean, ezkerrealdean ageri den egiaztapen-kode segurua erabiliz.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	AREA 7 - FADURA	AREA 8 - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	AREA 9 - LA GALEA	AREA 10 - LAS ARENAS
Vivienda en edificio tipo ensanche	6,42	0,95	0,95	0,89	1,00
Vivienda en bloque abierto	6,79	1,00	1,00	0,91	1,03
Vivienda unifamiliar tipo adosada	3,68	0,54	0,54	0,47	0,54
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	10,42	1,53	1,46	1,00	1,16
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	3,68	0,54	0,54	0,47	0,54
Terciario, Hotelero	3,77	0,56	0,57	0,55	0,62
Terciario / Industrial	1,00	0,18	0,22	0,10	0,14
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	1,59	0,23	0,27	0,16	0,22
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	1,59	0,23	0,27	0,16	0,22
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,50	0,07	0,06	0,03	0,04
Anejo VPSa	0,38	0,06	0,05	0,02	0,03
Vivienda de Protección Social (VPS)	1,07	0,16	0,14	0,06	0,09
Anejo VPS	1,01	0,15	0,13	0,06	0,08
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	4,76	0,70	0,61	0,28	0,39
Anejo VPT	1,03	0,15	0,13	0,06	0,08

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	AREA 11 - PUERTO VIEJO	AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	AREA 13 - VILLA DE PLENENCIA-ETXEZURI	AREA 14 - ZUBILLETA	SECTOR R 01-TOSU
Vivienda en edificio tipo ensanche	0,68	1,00	0,95	0,95	5,99
Vivienda en bloque abierto	0,71	1,06	1,00	1,00	6,34
Vivienda unifamiliar tipo adosada	0,37	0,57	0,54	0,54	6,94
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1,00	1,62	1,46	1,33	7,27
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	0,37	0,57	0,54	0,54	3,44
Terciario, Hotelero	0,41	0,58	0,57	0,57	3,53
Terciario / Industrial	0,12	0,26	0,22	0,22	1,60
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	0,19	0,33	0,27	0,27	1,75
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	0,19	0,33	0,27	0,27	1,75
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,03	0,08	0,06	0,06	0,47
Anejo VPSa	0,03	0,06	0,05	0,05	0,35
Vivienda de Protección Social (VPS)	0,07	0,17	0,14	0,14	1,00
Anejo VPS	0,07	0,16	0,13	0,13	0,94

Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	0,33	0,74	0,61	0,61	4,44
Anejo VPT	0,07	0,16	0,13	0,13	0,96

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	SECTOR R 02 - MURU	SECTOR R 03 - PEÑA SANTA MARINA	SECTOR R 04 - DENDARIENA	SECTOR R 05 - DILIZGOIKOA	SECTOR M 01 - MARTITURRI
Vivienda en edificio tipo ensanche	5,99	5,99	5,99	5,99	3,75
Vivienda en bloque abierto	6,34	6,34	6,34	6,34	3,97
Vivienda unifamiliar tipo adosada	6,94	6,94	6,94	6,94	4,34
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	7,27	7,27	7,27	7,27	4,55
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	3,44	3,44	3,44	3,44	2,16
Terciario, Hotelero	3,53	3,53	3,53	3,53	2,21
Terciario / Industrial	1,60	1,60	1,60	1,60	1,00
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	1,75	1,75	1,75	1,75	1,10
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	1,75	1,75	1,75	1,75	1,10
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,47	0,47	0,47	0,47	0,29
Anejo VPSa	0,35	0,35	0,35	0,35	0,22
Vivienda de Protección Social (VPS)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63
Anejo VPS	0,94	0,94	0,94	0,94	0,59
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	4,44	4,44	4,44	4,44	2,78
Anejo VPT	0,96	0,96	0,96	0,96	0,60

2.4.- Estimación de los ingresos totales.

Aplicando los valores residuales obtenidos para cada uso considerado, la estimación de ingresos es:

	Edificabilidad total (m ² t)	Edificabilidad PONDERADA (m ² t)	Valor residual (€/m ² t)	Valoración estimada (€)
AREAS INTEGRADAS				
AI-R01 MARTIKOENA	15.325,00	7.870,65	942,86	7.420.898,57
AI-R02 SAN NICOLAS	9.183,00	4.367,12	942,86	4.117.570,29
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	11.481,00	4.985,66	942,86	4.700.765,14
AI-R05 ALGORTA	2.647,00	1.781,94	942,86	1.680.114,86
AI-R06 ZUBILLETA	75.675,00	34.650,00	942,86	32.670.000,00
AI-R07 LA GALEA	1.870,00	1.322,50	942,86	1.246.928,57
AI-R08 TXISKIENA	4.680,00	3.251,00	942,86	3.065.228,57
AI-R09 ARENEAZPI	4.050,00	2.963,00	942,86	2.793.685,71

AI-R10	NERVION-ITURGITXI	2.635,00	1.832,00	942,86	1.727.314,29
AI-R11	ORMAZA	45.504,00	21.775,58	942,86	20.531.261,14
AI-R12	AZKORRANE	4.750,00	2.137,50	1.264,29	2.702.410,71

TOTAL AI's 82.656.177,85

		Edificabilidad total (m ² t)	Edificabilidad PONDERADA (m ² t)	Valor residual (€/m ² t)	Valoración estimada (€)
SECTORES ANU					
S-R01	TOSU	144.044,00	351.436,64	129,66	45.567.274,74
S-R02	MURU	85.779,00	185.417,36	129,66	24.041.214,90
S-R03	PEÑA SANTA MARINA	160.304,00	387.279,54	129,66	50.214.665,16
S-R04	DENDARIENA	116.254,00	275.521,25	129,66	35.724.085,28
S-R05	DILIZGOIKOA	86.046,00	210.383,52	129,66	27.278.327,20
S-M01	MARTITURRI	128.100,00	97.827,60	207,14	20.264.288,57

TOTAL ANU's 203.089.855,85

		Incremento de Edificab (m ² t)	Incremento de Edificabilidad PONDERADO (m ² t)	Valor residual (€/m ² t)	Valoración estimada (€)
ACTUACIONES DOTACION					
DOTACIONALES					
AD-E01	ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIOS)	1.400,00	756,00	942,86	712.800,00
AD-E05	GOBELA, 17 (COL. DIVINA PASTORA)	1.037,00	559,98	1.471,43	823.970,57
AD-E06	ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON SUBZONA ALOJAMIENTO)	4.681,00	432,83	1.192,86	516.304,36
AD-E07	IBARBENGOA 1 (GASOLINERA)	1.915,00	7.047,20	120,93	852.207,83
AD-E08	CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)	94,00	49,82	1.192,86	59.428,14
AD-E09	SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)	840,00	277,20	782,14	216.810,00
AD-E10	MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)	1.940,00	812,70	942,86	766.260,00
AD-E11	BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)	395,00	209,35	1.192,86	249.724,64
AD-E12	CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)	2.090,00	1.128,60	942,86	1.064.108,57
RESIDENCIALES					
AD-R01	MAIDAGAN, 22	1.507,00	946,12	942,86	892.056,00

AD-R02	ARETXONDO,04	1.580,00	1.040,41	942,86	980.958,00
AD-R03	BASAGOTI, 43	2.671,00	1.787,87	1.192,86	2.132.673,50
AD-R06	JULIAN GARAIIZAR,10	840,00	772,60	942,86	728.451,43
AD-R07	JULIAN GARAIIZAR,8	1.299,00	909,37	942,86	857.406,00
AD-R08	JULIAN GARAIIZAR,6	1.644,00	1.056,52	942,86	996.147,43
AD-R09	MARQUÉS DEL REAL SOCORRO, 03	1.523,00	957,58	942,86	902.861,14
AD-R10	MANUEL SMITH, 03	1.791,00	1.183,07	1.514,29	1.791.506,00
AD-R11	AMALLOA, 08	178,00	193,05	782,14	150.992,68
AD-R12	AMALLOA, 06	286,00	251,60	782,14	196.787,14
AD-R13	SANTA EUGENIA, 18	1.180,00	841,80	782,14	658.407,86
AD-R14	MAYOR, 29 B	997,00	579,98	1.471,43	853.399,14
AD-R15	MAXIMO AGUIRRE, 18	1.052,00	707,02	1.471,43	1.040.329,43
AD-R16	JOLASTOKIETA, 11	674,00	385,82	1.471,43	567.706,57
AD-R17	ERREBITARTE, 09	858,00	607,96	1.471,43	894.569,71
AD-R18	SANTA ANA, 25	1.090,00	772,40	1.471,43	1.136.531,43
AD-R21	ERETZA, 4A	3.950,00	2.667,00	942,86	2.514.600,00
AD-R22	MARTIKOENA, 11-13	1.997,00	926,09	942,86	873.170,57
AD-R24	SAN NICOLAS 08	2.335,00	1.299,10	942,86	1.224.865,71
AD-R27	ESTRADA DE GOÑI 5	898,00	548,08	942,86	516.761,14
AD-R28	ESTRADA DE ORMAZA 24	450,00	268,30	942,86	252.968,57
AD-R30	OCA 2A	1.430,00	1.066,10	1.192,86	1.271.705,00
AD-R31	CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	3.516,00	3.884,32	1.514,29	5.881.970,29
AD-R32	MÁXIMO AGUIRRE 29	864,00	552,30	782,14	431.977,50
AD-R33	AMISTAD 7	892,00	529,18	1.471,43	778.650,57
AD-R34	LEIOA 15	1.264,00	895,68	1.514,29	1.356.315,43
AD-R35	SIMON OTXANDATEGI 140	579,00	393,77	942,86	371.268,86
AD-R36	SALSIDU 113	909,00	759,87	942,86	716.448,86
AD-R37	SALSIDU 70	590,00	464,70	942,86	438.145,71
AD-R38	ARETXONDO 14 (RESIDENCIAL + REUNIÓN SOCIAL RESTAURANTE GOIEZTI)	209,00	128,36	1.747,14	224.263,26
AD-R39	SAN IGNACIO 8	2.635,00	1.779,50	1.514,29	2.694.671,43
AD-R41	TELEFONICA IBAIGANE 10	7.692,00	6.551,12	942,86	6.176.770,29
AD-R42	TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	2.647,00	2.315,62	942,86	2.183.298,86
AD-R43	MUXIKEAURREKOA 14	88,00	107,36	942,86	101.225,14
AD-R44	IBAIBIDE 11	1.198,00	724,28	1.471,43	1.065.726,29
AD-R45	NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	0,00	316,80	1.514,29	479.725,71
AD-R46	TORREBARRIA 1 Y 3	2.032,00	524,80	1.264,29	663.497,14
AD-R47	MAIDAGAN 58	1.728,00	607,50	1.264,29	768.053,57
AD-R48	MAIDAGAN 60A	925,00	354,20	1.264,29	447.810,00
AD-R49	ZUBITXOA 1	1.844,00	1.580,18	942,86	1.489.884,00

AD-R50	GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	874,00	902,98	1.192,86	1.077.126,14
				TOTAL	
				AD's	54.043.297,61

El conjunto de actuaciones da un total de 339.789.331,31€.

El 15% de cesión obligatoria al Ayuntamiento en virtud de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (artículo único de la Ley 11/2008) ascendería por tanto a $339.789.331,31 \times 0,15 = 50.968.399,7€$.

Será materializado en parcela o monetarizado en el caso en que no se pueda materializar en parcela, y se destinará a los fines del patrimonio público del suelo establecidos en los artículos 111 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La realización de las Actuaciones de Ejecución de Dotaciones (AEDP), supondrá un gasto por expropiaciones de 977.921,51€.

2.5.- Viabilidad.

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización, costos de derribos y realojos.

Se indica a continuación un estudio detallado de la viabilidad de cada actuación:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

		Valoración estimada (€)	COSTOS (€)						VIABILIDAD Valor-Costos (€)
			15% CESION	URBANIZACIÓN	COMPENSACIONES	DEMOLICIÓN URBANIZACIÓN	DERRIBOS	INDEMNIZACIÓN REALOJOS	
AREAS INTEGRADAS									
AI-R01	MARTIKOENA	7.420.898,57	1.113.137,14	639.704,66	0,00	112.840,00	166.848,00	983.400,00	4.404.968,77
AI-R02	SAN NICOLAS	4.117.570,29	577.160,57	343.420,18	0,00	0,00	75.416,00	835.575,00	2.285.998,54
AI-R04	KATEA-PUERTO ORDUÑA	4.700.765,14	705.115,71	241.135,50	0,00	22.680,00	136.840,00	1.531.230,00	2.063.763,93
AI-R05	ALGORTA	1.680.114,86	252.016,29	27.605,20	0,00	44.975,00	58.500,00	0,00	1.297.018,37
AI-R06	ZUBILLET A	32.670.000,00	4.900.500,00	5.515.111,86	0,00	633.220,00	467.280,00	5.177.250,00	15.976.638,14
AI-R07	LA GALEA	1.246.928,57	187.044,00	475.643,20	0,00	13.366,00	15.488,00	171.600,00	383.787,37
AI-R08	TXISKIENA	3.065.228,57	459.784,29	106.050,60	0,00	21.385,00	32.736,00	362.700,00	2.082.572,68
AI-R09	ARENEAZPI	2.793.685,71	419.052,86	349.923,38	0,00	30.870,00	73.304,00	854.756,85	1.065.778,62
AI-R10	NERVION-ITURGITXI	1.727.314,29	259.097,14	415.096,70	0,00	17.570,00	11.616,00	128.700,00	895.234,45
AI-R11	ORMAZA	20.531.261,14	3.079.692,00	4.895.666,54	0,00	43.750,00	13.200,00	146.250,00	12.352.702,60
AI-R12	AZKORRANE	2.702.410,71	371.232,21	207.753,70	0,00	39.900,00	78.144,00	333.000,00	1.672.380,80
TOTAL AI's									44.480.844,27

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

		Valoración estimada (€)	COSTOS (€)						VIABILIDAD Valor-Costos (€)
			15% CESION	URBANIZACIÓN	COMPENSACIONES	DEMOLICIÓN URBANIZACIÓN	DERRIBOS	INDEMNIZACIÓN REALOJOS	
SECTORES ANU									
S-R01	TOSU	45.567.404,40	6.835.091,73	12.134.620,23	0,00	654.119,00	454.087,00	4.905.915,00	20.583.571,44
S-R02	MURU	24.041.344,56	3.606.181,72	10.420.386,42	0,00	349.482,00	138.952,00	473.700,00	9.052.642,42
S-R03	PEÑA SANTA MARINA	50.214.794,82	7.532.199,64	15.317.246,54	0,00	349.482,00	138.952,00	473.700,00	26.403.214,64
S-R04	DENDARIENA	35.724.214,94	5.358.613,12	12.264.610,25	0,00	696.607,00	166.144,00	1.622.400,00	15.615.840,57
S-R05	DILIZGOIKOA	27.278.456,86	4.091.749,34	9.885.329,90	0,00	493.610,00			12.807.767,62
S-M01	MARTITURRI	20.264.495,71	3.039.643,29	11.092.453,32	0,00	685.668,00	221.144,00	1.871.175,00	3.354.412,10

TOTAL ANU's 87.817.448,79

		Valoración estimada (€)	COSTOS (€)			VIABILIDAD Valor-Costos (€)
			15% CESION	URBANIZACIÓN	COMPENSACIONES	
ACTUACIONES DOTACION						
<i>DOTACIONALES</i>						
AD-E01	ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIOS)	712.800,00	106.920,00	0,00	17.097,56	588.782,44
AD-E05	GOBELA, 17 (COL. DIVINA PASTORA)	823.970,57	123.600,00	0,00	20.435,79	679.934,78
AD-E06	ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON SUBZONA ALOJAMIENTO)	516.304,36	77.440,29	0,00	37.617,92	401.246,15
AD-E07	IBARBENGOA 1 (GASOLINERA)	852.207,83	127.831,17	145.055,50	0,00	579.321,16

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AD-E08	CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)	59.428,14	8.910,64	0,00	1.532,57	48.984,93
AD-E09	SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)	216.810,00	32.521,50	0,00	8.862,92	175.425,58
AD-E10	MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)	766.260,00	114.943,71	0,00	30.694,07	620.622,22
AD-E11	BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)	249.724,64	37.455,71	0,00	6.892,52	205.376,41
AD-E12	CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)	1.064.108,57	159.616,29	0,00	70.952,49	833.539,79
RESIDENCIALES						
AD-R01	MAIDAGAN, 22	892.056,00	133.810,29	20.340,10	95.048,74	642.856,87
AD-R02	ARETXONDO,04	980.958,00	147.142,29	24.270,60	150.368,94	659.176,17
AD-R03	BASAGOTI, 43	2.132.673,50	319.900,43	126.769,00	270.676,67	1.415.327,40
AD-R06	JULIAN GARAIZAR,10	728.451,43	109.267,71	8.787,90	81.276,55	529.119,27
AD-R07	JULIAN GARAIZAR,8	857.406,00	128.615,14	1.126,40	156.826,84	570.837,62
AD-R08	JULIAN GARAIZAR,6	996.147,43	149.424,00	38.660,80	88.229,69	719.832,94
AD-R09	MARQUÉS DEL REAL SOCORRO, 03	902.861,14	135.432,00	70.785,40	81.059,32	615.584,42
AD-R10	MANUEL SMITH, 03	1.791.506,00	268.725,14	0,00	373.534,77	1.149.246,09
AD-R11	AMALLOA, 08	150.992,68	22.650,86	0,00	44.862,51	83.479,31
AD-R12	AMALLOA, 06	196.787,14	29.518,07	0,00	56.790,93	110.478,14
AD-R13	SANTA EUGENIA, 18	658.407,86	98.761,18	4.106,30	186.589,01	368.951,37
AD-R14	MAYOR, 29 B	853.399,14	128.014,29	0,00	349.301,09	376.083,76
AD-R15	MAXIMO AGUIRRE, 18	1.040.329,43	156.045,00	0,00	244.558,18	639.726,25
AD-R16	JOLASTOKIETA, 11	567.706,57	85.151,57	11.284,60	121.500,42	349.769,98
AD-R17	ERREBITARTE, 09	894.569,71	134.179,57	9.996,90	207.796,04	542.597,20
AD-R18	SANTA ANA, 25	1.136.531,43	170.479,71	0,00	554.725,58	411.326,14
AD-R21	ERETZA, 4A	2.514.600,00	377.190,00	25.469,40	952.189,38	1.159.751,22
AD-R22	MARTIKOENA, 11-13	873.170,57	130.972,29	228.140,00	200.414,09	313.644,19
AD-R24	SAN NICOLAS 08	1.224.865,71	183.734,57	71.063,40	258.453,10	711.614,64
AD-R27	ESTRADA DE GOÑI 5	516.761,14	77.512,29	0,00	43.855,83	395.393,02

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AD-R28	ESTRADA DE ORMAZA 24	252.968,57	37.950,00	0,00	32.607,64	182.410,93
AD-R30	OCA 2A	1.271.705,00	190.761,71	2.315,40	368.363,51	710.264,38
AD-R31	CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	5.881.970,29	882.298,57	97.370,70	227.851,41	4.674.449,61
AD-R32	MÁXIMO AGUIRRE 29	431.977,50	64.800,54	15.912,00	96.232,77	255.032,19
AD-R33	AMISTAD 7	778.650,57	116.802,00	0,00	188.608,91	473.239,66
AD-R34	LEIOA 15	1.356.315,43	203.444,29	18.189,30	7.704,97	1.126.976,87
AD-R35	SIMON OTXANDATEGI 140	371.268,86	55.694,57	2.410,60	63.875,21	249.288,48
AD-R36	SALSIDU 113	716.448,86	107.466,86	5.232,60	160.147,22	443.602,18
AD-R37	SALSIDU 70	438.145,71	65.726,57	5.922,80	78.324,28	288.172,06
AD-R38	ARETXONDO 14 (RESIDENCIAL + REUNIÓN SOCIAL RESTAURANTE GOIEZTI)	224.263,26	33.632,50	0,00	23.087,31	167.543,45
AD-R39	SAN IGNACIO 8	2.694.671,43	404.208,29	127.079,70	303.750,76	1.859.632,68
AD-R41	TELEFONICA IBAIGANE 10	6.176.770,29	926.517,43	22.538,60	1.942.465,04	3.285.249,22
AD-R42	TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	2.183.298,86	327.492,00	0,00	620.621,04	1.235.185,82
AD-R43	MUXIKEAURREKOA 14	101.225,14	15.180,00	0,00	12.780,86	73.264,28
AD-R44	IBAIBIDE 11	1.065.726,29	159.856,00	5.614,40	197.186,24	703.069,65
AD-R45	NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	479.725,71	71.958,86	0,00	93.975,97	313.790,88
AD-R46	TORREBARRIA 1 Y 3	663.497,14	99.524,57	15.638,70	45.136,69	503.197,18
AD-R47	MAIDAGAN 58	768.053,57	115.214,36	11.865,00	76.481,88	564.492,33
AD-R48	MAIDAGAN 60A	447.810,00	67.171,50	10.383,20	85.646,88	284.608,42
AD-R49	ZUBITXOA 1	1.489.884,00	223.485,43	0,00	198.034,92	1.068.363,65
AD-R50	GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	1.077.126,14	161.572,50	19.744,90	48.572,77	847.235,97

TOTAL AD's 35.207.099,35

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Resulta, por tanto: (Total valoración – Total gastos)

	Valoración estimada	Costos	Diferencia
Actuaciones integradas	82.656.177,85	38.175.333,58	44.480.844,27
Sectoros ANU	203.089.855,85	115.273.262,50	87.816.593,35
Actuaciones de dotación	54.043.297,61	18.836.198,26	35.207.099,35
AEDP		977.921,51	-977.921,51
TOTAL			166.526.615,46

2.6.- Conclusiones.

Por tanto, el balance de la ejecución del Plan es positivo. No obstante, hay que tener en cuenta que se han dado valores bajo el principio de prudencia y que las cifras deben ser tomadas con cautela, dada la situación del mercado inmobiliario y la posibilidad de que surjan imprevistos en los costes de urbanización.

3.- Informe de Sostenibilidad Económica.

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.

3.1.- Identificación de las Haciendas afectadas.

- a) Tesorería del Ayuntamiento de Getxo.
- b) Hacienda Foral de Bizkaia.
- c) Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- d) Hacienda estatal.

3.2.- 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 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.

3.3.- Previsión de ingresos para la Administración.

3.3.1.- 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 dominial 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 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 de Getxo. 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 de Getxo, 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:

USO	%
Viv Libr (Valor Constr≤271.000€)	0,2469%
Viv Libr (Valor Constr>271.000€)	0,3862%
Comercio	0,3298%
Industria	0,4624%
Viv PS / PT	0,1235%
Viv PS / PT	0,2469%

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

$$VC = Rm \cdot V$$

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

Coefficiente 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, cuyo valor será aprobado mediante Orden Foral.

Orden Foral [BIZKAIA] 1148/2016, 3 junio, del diputado foral de Hacienda y Finanzas («B.O.B.» 8 junio), establece que, con efectos desde el 1 de enero de 2016, el coeficiente modulador de referencia con el mercado «Coeficiente Rm» será de 0,5.

3.3.2.- 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.

3.4.- Previsión de costes para la Administración.

3.4.1.- 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 de Getxo se obtienen los siguientes ratios:

TIPO	Costo manten. €/ m ² año
Espacios Libres ≤ 1000 m ²	3,72
1.000 m ² < Espacios Libres ≤ 7.500 m ²	3,22
Espacios Libres > 7.500 m ²	1,39
Viaro	1,05

Para la obtención por expropiación de los suelos para las AEDP, se consideran los siguientes costos:

SUELO URBANO CONSOLIDADO: Se calcula la edificabilidad ponderada de la superficie a expropiar, en función del área homogénea en la que se encuentra. El costo de la expropiación resulta de multiplicar la edificabilidad ponderada resultante por el valor residual característico.

SUELO NO URBANIZABLE: 12€/m²

3.4.2.- 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 de Bizkaia y el Gobierno Vasco, exceptuando las actuaciones en materia de carreteras o ferrocarriles, que ahora se están planificando vía inclusión en sus correspondientes PTS. 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.

3.4.3.- Previsión de costes para la Administración Estatal.

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones concretas a realizar por el Estado, salvo en infraestructura portuaria o de costas.

3.5.- Estimación de Ingresos y Gastos.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

		INGRESOS						GASTO
		ICIO	TASAS	IBI 1er. Año	IBI 2º año	IBI 3er. Año	IBI 4º año	Costo ANUAL Mantenimiento
AREAS INTEGRADAS								
AI-R01	MARTIKOENA	436.162,44	60.480,76	21.463,23	21.463,23	21.463,23	26.656,07	11.690,36
AI-R02	SAN NICOLAS	258.793,26	36.522,42	17.687,37	17.687,37	17.687,37	19.753,42	6.306,09
AI-R04	KATEA-PUERTO ORDUÑA	297.756,38	39.766,19	20.259,06	20.259,06	20.259,06	23.632,40	4.363,13
AI-R05	ALGORTA	40.328,55	2.054,32	2.254,00	2.254,00	2.254,00	4.101,10	765,03
AI-R06	ZUBILLETA	1.829.340,52	267.537,74	142.519,80	142.519,80	142.519,80	150.767,28	80.753,55
AI-R07	LA GALEA	73.151,52	11.704,24	5.165,52	5.165,52	5.165,52	5.165,52	7.432,43
AI-R08	TXISKIENA	177.647,69	28.423,63	12.753,69	12.753,69	12.753,69	12.607,58	1.177,93
AI-R09	ARENEAZPI	160.882,90	25.741,26	11.622,85	11.622,85	11.622,85	11.447,52	6.445,20
AI-R10	NERVION-HTURGITXI	101.407,92	16.225,26	7.158,74	7.158,74	7.158,74	7.158,74	2.542,95
AI-R11	ORMAZA	1.175.459,68	158.050,36	80.962,38	80.962,38	80.962,38	95.524,80	53.208,03
AI-R12	AZKORRANE	186.009,05	29.761,45	11.968,19	11.968,19	11.968,19	11.968,19	7.025,85
SUMAS		4.736.939,91	676.267,63	333.814,84	333.814,84	333.814,84	368.782,63	181.710,55

		INGRESOS						GASTO
		ICIO	TASAS	IBI 1er. Año	IBI 2º año	IBI 3er. Año	IBI 4º año	Costo ANUAL Mantenimiento
SECTORES ANU								
S-R01	TOSU	2.857.560,95	324.186,29	178.701,32	178.701,32	178.701,32	223.079,32	91.887,95
S-R02	MURU	1.491.786,92	144.573,85	107.200,58	107.200,58	107.200,58	151.259,17	95.833,01
S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.314.208,61	375.590,53	221.162,64	221.162,64	221.162,64	293.272,42	143.034,51
S-R04	DENDARIENA	2.985.364,14	430.694,56	163.006,85	163.006,85	163.006,85	212.060,95	126.790,26

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AD-R07	JULIAN GARAIZAR,8	62.605,25	10.016,84	4.425,68	4.425,68	4.425,68	4.425,68	38,09
AD-R08	JULIAN GARAIZAR,6	87.647,35	14.023,58	6.195,95	6.195,95	6.195,95	6.195,95	1.239,80
AD-R09	MARQUÉS DEL REAL SOCORRO, 03	75.126,30	12.020,20	5.310,82	5.310,82	5.310,82	5.310,82	2.332,96
AD-R10	MANUEL SMITH, 03	89.244,00	14.279,04	7.772,41	7.772,41	7.772,41	7.772,41	0,00
AD-R11	AMALLOA, 08	17.705,94	2.832,94	1.179,99	1.179,99	1.179,99	1.179,99	0,00
AD-R12	AMALLOA, 06	27.243,78	4.359,01	1.814,49	1.814,49	1.814,49	1.814,49	0,00
AD-R13	SANTA EUGENIA, 18	91.790,21	14.686,43	6.224,90	6.192,31	6.192,31	6.192,31	138,87
AD-R14	MAYOR, 29 B	68.302,75	10.928,44	5.967,70	5.967,70	5.967,70	5.967,70	0,00
AD-R15	MAXIMO AGUIRRE, 18	49.227,07	7.876,33	4.381,62	4.381,62	4.381,62	4.381,62	0,00
AD-R16	JOLASTOKIETA, 11	35.815,26	5.730,45	3.092,17	3.092,17	3.092,17	3.092,17	34,85
AD-R17	ERREBITARTE, 09	41.260,65	6.601,71	3.696,23	3.696,23	3.696,23	3.696,23	304,26
AD-R18	SANTA ANA, 25	42.932,92	6.869,27	3.830,94	3.830,94	3.830,94	3.830,94	0,00
AD-R21	ERETZA, 4A	377.190,00	145.504,73	23.280,75	10.177,84	10.177,84	10.177,84	278,67
AD-R22	MARTIKOENA, 11-13	69.286,01	11.085,76	4.865,41	4.865,41	4.865,41	4.865,41	704,55
AD-R24	SAN NICOLAS 08	125.210,50	20.033,68	8.851,37	8.851,37	8.851,37	8.851,37	219,46
AD-R27	ESTRADA DE GOÑI 5	46.218,65	7.394,98	3.262,78	3.262,78	3.262,78	3.262,78	0,00
AD-R28	ESTRADA DE ORMAZA 24	24.747,99	3.959,68	1.747,69	1.747,69	1.747,69	1.747,69	0,00
AD-R30	OCA 2A	53.756,50	8.601,04	4.414,20	4.414,20	4.414,20	4.414,20	7,15
AD-R31	CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	431.775,51	69.084,08	37.288,11	37.288,11	37.288,11	37.288,11	3.062,94
AD-R32	MÁXIMO AGUIRRE 29	99.370,08	15.899,21	6.720,00	6.720,00	6.720,00	6.720,00	174,10
AD-R33	AMISTAD 7	85.853,24	13.736,51	7.675,26	7.675,26	7.675,26	7.675,26	0,00
AD-R34	LEIOA 15	67.185,11	10.749,62	5.840,85	5.840,85	5.840,85	5.840,85	567,78
AD-R35	SIMON OTXANDATEGI 140	33.739,61	5.398,34	2.384,06	2.384,06	2.384,06	2.384,06	7,44
AD-R36	SALSIDU 113	44.369,90	7.099,18	3.136,74	3.136,74	3.136,74	3.136,74	16,16
AD-R37	SALSIDU 70	31.302,63	5.008,42	2.212,85	2.212,85	2.212,85	2.212,85	18,29
AD-R38	ARETXONDO 14 (RESIDENCIAL + REUNIÓN SOCIAL RESTAURANTE GOIEZTI)	26.050,51	4.168,08	3.829,54	3.829,54	3.829,54	3.829,54	0,00

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AD-R39	SAN IGNACIO 8	129.668,49	20.746,96	11.345,92	11.345,92	11.345,92	11.345,92	827,47
AD-R41	TELEFONICA IBAIGANE 10	490.637,80	78.502,05	35.759,25	35.759,25	35.759,25	35.759,25	69,60
AD-R42	TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	184.286,35	29.485,82	13.186,54	13.186,54	13.186,54	13.186,54	0,00
AD-R43	MUXIKEAURREKOA 14	16.386,60	2.621,86	1.987,00	1.987,00	1.987,00	1.987,00	0,00
AD-R44	IBAIBIDE 11	51.504,39	8.240,70	4.581,23	4.581,23	4.581,23	4.581,23	189,87
AD-R45	NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	26.218,56	4.194,97	2.556,90	2.556,90	2.556,90	2.556,90	0,00
AD-R46	TORREBARRIA 1 Y 3	116.202,08	18.592,34	8.361,27	8.361,27	8.361,27	8.361,27	528,87
AD-R47	MAIDAGAN 58	95.840,65	15.334,51	6.938,82	6.938,82	6.938,82	6.938,82	340,38
AD-R48	MAIDAGAN 60A	52.227,07	8.356,33	3.758,62	3.758,62	3.758,62	3.758,62	324,09
AD-R49	ZUBITXOA 1	127.412,22	20.385,96	9.671,32	9.671,32	9.671,32	9.671,32	0,00
AD-R50	GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	68.865,78	11.018,52	5.411,44	5.411,44	5.411,44	5.411,44	627,15
SUMAS		4.487.841,34	803.208,95	364.691,53	351.556,03	351.556,03	351.556,03	18.756,29

		Superficie m2	Costo Unitario del Suelo €/m2	TOTAL IMPORTE EXPROPIACIÓN
AEDPs en Suelo Urbanizado				
AEDP-SUC-A	Apertura Espacios Libres (Paseo del Puerto 29)	201,67	1.133,33	239.985,96 €
AEDP-SUC-C	Ascensor Los Chopos (Txakursolo 10, 12)	404,17	1.060,82	450.187,23 €
AEDP-SUC-D	Apertura Particular de Ibarra (Particular de Ibarra 4)	94,34	1.089,95	107.967,56 €
AEDP-SUC-E	Apertura Particular de Ibarra (Particular de Ibarra 5)	21,26	1.089,95	24.331,04 €
AEDP-SUC-F	Apertura Padre Felix de la Virgen	1.136,33	1.769,89	2.111.743,50 €
AEDP-SUC-G	Ampliación Bastiantxuna	227,07	1.769,89	421.984,46 €
AEDP-SUC-H	Ampliación salida Urgull	55,46	2.502,79	145.745,21 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AEDP-SUC-I	Ampliación Maidagan (Maidagan 5)	176,99	1.152,27	214.137,24 €
AEDP-SUC-J	Ampliación Maidagan (Maidagan 41)	86,53	493,84	44.868,13 €
AEDP-SUC-L	Malakate (Ollarretxe)	120,39	554,00	70.031,37 €
AEDP-SUC-M	Ampliación Puente (Zubilleta)	62,23	691,95	45.213,14 €
			TOTAL	374.249,87

		Superficie m2	Costo Unitario del Suelo €/m2	TOTAL IMPORTE EXPROPIACIÓN
AEDPs en Suelo Rural				
AEDP-SNU-A	Ampliación VERTEDERO	1.391,73	12,00	16.700,70
AEDP-SNU-B	Ampliación VERTEDERO	4.141,92	12,00	49.703,08
AEDP-SNU-C	Ampliación Fadura, apertura vial trasero y mejora ambiental	44.565,89	12,00	534.790,70
AEDP-SNU-D	Apertura calle Munarrikolanda Berango	206,43	12,00	2.477,16
			TOTAL	603.671,64

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.6.- 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 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.

3.7.- Justificación de la suficiencia y adecuación de los usos productivos.

La sostenibilidad económica definida en el art. 22.4 del TRLSR establece con base a dos requisitos: (1) ponderar los impactos de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y (2) ponderar la suficiencia y adecuación de los usos productivos, para evitar la conformación de meros municipios residenciales o barrios dormitorio, que provisionen suelo suficiente para garantizar o facilitar el empleo y favorezcan la reducción de la movilidad no sostenible, entre otros objetivos.

En cuanto al segundo requisito, la suficiencia y adecuación de los usos productivos, la Revisión del PGOU de Getxo realiza un especial énfasis en el cumplimiento del mismo, al ampliar la superficie destinada a dichos usos con respecto al PGOU del año 2001 (90.000 m² aproximadamente) y al definir un sector de 123.000 m² aproximadamente en una localización estratégica (ubicado en el nudo de comunicaciones del corredor de Uribe Kosta, la línea de Metro Bilbao con su parada de Ibarbengoa y contigua a la única zona de usos industriales de todo Getxo -Polígono Errotatxu-, junto a la salida del municipio hacia la zona de Berango).

Este desarrollo estratégico, ideado para generar un polo empresarial de actividades económicas de alto valor añadido, debe servir para generar puestos de trabajos para la población getxoztarra, acordes a las características que lo componen (municipio de Euskadi con la mayor tasa de titulados y estudios superiores) y ser capaz de atraer inversiones económicas que garanticen un futuro para las generaciones venideras.

A diferencia del resto de suelos destinados a actividades económicas de distinta naturaleza, el sector de Martiturri está específicamente orientado para actividades y usos productivos de valor añadido y no de mero intercambio monetario. Esta característica es precisamente la que el TRLSR señala y demanda para garantizar la sostenibilidad económica del medio urbano. Además esta actuación cabe entenderla dentro de un ámbito territorial más amplio, por cuanto que puede dar servicio a todo el ámbito de Uribe Kosta, y dentro de una eventual estrategia pública de fomento de las actividades productivas.

Desde el punto de vista cuantitativo, la actuación de Martiturri implica un incremento sustantivo de suelo destinado a usos productivos. Baste señalar que el único polígono industrial existente en el municipio (Errotatxu) tiene una extensión aproximada de 32.600 m² de suelo y con una edificabilidad idéntica. Si se considera que los 123.000 m² de suelo de Martiturri albergarán 128.100 m² de edificabilidad, supone un incremento de 4 veces en términos de suelo disponible y 2,5 veces la edificabilidad desarrollable.

En consecuencia, esta previsión de suelo para usos productivos, junto con la flexibilización de usos previstos para ciudad existente en la normativa general y particular justifica tanto la suficiencia como la adecuación de los usos productivos en el seno de la Revisión del PGOU de Getxo.

4.- Programación.

Con objeto de garantizar la correcta ejecución de las determinaciones del Plan General, se establece un programa de actuación. En la siguiente tabla se establecen los plazos de ejecución propuestos.

Se considera que el suelo urbano no consolidado delimitado resulta suficiente para hacer frente a la demanda residencial que pueda surgir a corto y medio plazo. El desarrollo del suelo urbanizable, en cambio, se prevé a lo largo de toda la vigencia del Plan, con los sectores con ordenación pormenorizada a corto y medio plazo, y los sectores a ordenar por Plan Parcial para el medio y largo plazo.

Se asigna un grado de prioridad a cada ámbito de ejecución, que se detalla en la siguiente tabla y en las fichas correspondientes. En dichas fichas se determinan también los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de gestión, urbanización y edificación. Las zonas que provienen del planeamiento vigente actualmente en ejecución se suponen desarrolladas a la entrada en vigor del nuevo PGOU. En siguiente lugar estarían el resto de pequeñas actuaciones de dotación que servirían para colmatar espacios y enriquecer la componente residencial. Por último, estarían las actuaciones integradas, más complejas y que requieren de un mayor esfuerzo de gestión y materialización.

En cuanto al suelo urbanizable como ya se ha señalado, se plantea como suelo de desarrollo a corto, medio y largo plazo, según su ordenación se haga de forma directa o no desde el Plan General, pero no se programa específicamente, salvo la obligatoriedad de su desarrollo a lo largo de los ocho años de su vigencia teórica para los sectores 1, 2, 3 y 6 (puesto que los sectores 4 y 5 no se encuentran ordenados y su ordenación pormenorizada se encuentra condicionada a los sectores 1 y 3 respectivamente). No obstante, también se señalan plazos para su desarrollo en su normativa particular correspondiente.

Las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas se llevarán a cabo a lo largo de la vigencia del Plan según las disponibilidades presupuestarias.

Leyendas de la tabla:

- GRADO DE PRIORIDAD 1: actuaciones para la consecución de los objetivos estratégicos del Plan.
- GRADO DE PRIORIDAD 2: actuaciones condicionadas al Grado 1 o al criterio de oportunidad.
- GRADO DE PRIORIDAD 3: actuaciones desarrollables a lo largo de toda la vigencia del Plan.
- PE-R: Planes Especiales Residenciales.
- PE-M: Planes Especiales de Actividades Económicas-Terciario.
- PE-DP: Planes Especiales de Dotaciones Públicas.
- AD-R: Actuaciones de Dotación Residenciales.
- AD-M: Actuaciones de Dotación de Actividades Económicas-Terciario.
- AD-E: Actuaciones de Dotación Dotacionales.
- AEDP: Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas.
- AI-R: Actuaciones Integradas Residenciales.
- PP-R: Planes Parciales Residenciales.
- PP-M: Planes Parciales de Actividades Económicas-Terciario.

En cuanto a los plazos de cada una de las actuaciones, estos no se establecen ya que todas las actuaciones son autónomas y están vinculadas a la vigencia de la propia revisión del PGOU.

Adicionalmente, se deben considerar las siguientes determinaciones de programación objetiva:

- De cara a la consecución estratégica del Plan el sector 6 es determinante por cuanto que atraerá empleo y residentes que puedan hacer viables los sectores residenciales.

- De manera imperativa se establece como condición objetiva de desarrollo para los sectores 4 y 5 (LvSU 55.1.a):
 - Para el sector 4, que el sector 1 alcance un grado de terminación del 75% de las licencias de primera ocupación de todos los edificios lucrativos de los solares incluidos.
 - Para el sector 5, que el sector 3 alcance un grado de terminación del 75% de las licencias de primera ocupación de todos los edificios lucrativos de los solares incluidos.

No obstante, se estará a lo establecido en la siguiente programación y priorización, de acuerdo con lo establecido en los arts. 55.1.a y 133.1 de la LvSU.

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AD-R01 MAIDAGAN, 22	3
AD-R02 ARETXONDO, 04	3
AD-R03 BASAGOITI, 43	3
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	3
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	3
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	3
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	3
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	3
AD-R11 AMALLOA, 08	3
AD-R12 AMALLOA, 06	3
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	3
AD-R14 MAYOR, 29	3
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	3
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	3
AD-R17 ERREBITARTE, 09	3
AD-R18 SANTA ANA, 25	3
AD-R21 ERETZA, 4A	3
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	3
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	3
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	3
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	2
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	2
AD-R30 OCA 2A	3
AD-R31 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	3
AD-R32 MÁXIMO AGUIRRE 29	3
AD-R33 AMISTAD 7	3
AD-R34 LEIOA 15	3
AD-R35 SIMON OTXANDATEGI 140	3
AD-R36 SALSIDU 113	3
AD-R37 SALSIDU 70	3

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AD-R38 ARETXONDO 14	3
AD-R39 SAN IGNACIO 8	3
AD-R41 TELEFONICA IBAIGANE 10	3
AD-R42 TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	3
AD-R43 MUXIKEAURREKOA 14	3
AD-R44 IBAIBIDE 11	3
AD-R45 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	3
AD-R46 TORREBARRIA 1 Y 3	3
AD-R47 MAIDAGAN 58	3
AD-R48 MAIDAGAN 60A	3
AD-R49 ZUBITXOA 1	3
AD-R50 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	3
AI-R01 MARTIKOENA	1
AI-R02 SAN NICOLAS	1
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1
AI-R05 ALGORTA	2
AI-R06 ZUBILLETA	1
AI-R07 LA GALEA	3
AI-R08 TXISKIENA	3
AI-R09 ARENEAZPI	3
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	3
AI-R11 ORMAZA	1
AI-R12 AZKORRANE	2
ARRU-PC-M01 MIMENAGA	2
PE-R01 URI	3
PE-R02 PERUNE	3
PE-R03 DILIZGOIKOA	3
PE-R04 DILIBEHEKOA	3
PE-R05 SARATXAGA	3
PE-R06 MOREAGA	3
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	3
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	3
AD-E06 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)	3
AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)	3
AD-E08 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)	3
AD-E09 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)	3
AD-E10 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)	3
AD-E11 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)	3
AD-E12 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)	3
AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29 (APERTURA ESPACIOS LIBRES)	3

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

CSV: GET/CSV/2024/21537 z29wphdvv4

Agiri Honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaltaren web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/egiaztatuz) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerrealdean ageri den egiaztatuz-kode segurua erabiliz.

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AEDP-SUC-C TXAKURSOLO, 10-12 (ASCENSOR LOS CHOPOS)	3
AEDP-SUC-D PARTICULAR DE IBARRA, 4 (APERTURA)	3
AEDP-SUC-E PARTICULAR DE IBARRA, 5 (APERTURA)	3
AEDP-SUC-F PADRE FELIX DE LA VIRGEN (APERTURA)	3
AEDP-SUC-G BASTIANTXUNA (AMPLIACION)	3
AEDP-SUC-H URGULL (AMPLIACION SALIDA)	3
AEDP-SUC-I MAIDAGAN, 5 (AMPLIACION)	3
AEDP-SUC-J MAIDAGAN, 41 (AMPLIACION)	3
AEDP-SUC-L OLLARRETXE (MALAKATE)	3
AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-C AMPLIACIÓN FADURA	3
AEDP-SNU-D MUNARRIKOLANDA BERANGO (APERTURA CALLE)	3
PERU-01 PUERTO VIEJO	2
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACION	2
ANU-S-R01 TOSU	1
ANU-S-R02 MURU	1
ANU-S-R03 PEÑA SANTA MARINA	1
ANU-S-R04 DENDARIENA	3
ANU-S-R05 DILIZGOIKOA	3
ANU S M01 MARTITURRI	1

Getxo, julio de 2024.
 El equipo redactor,
 UTE PGOU GETXO

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri Honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaltaren web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/egiaztatu) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitallean, ezkerrealdean ageri den egiaztaperen-kode segurua erabiliz.

CSV: GET/CSV/2024/21537 229wphdvv4