



**Mungiako Udalerriko SI-13 Jarduera  
Ekonomikoetarako Area**

2023ko urtarrila

*Área de Actividades Económicas SI-13 del  
municipio de Mungia*

*Enero 2023*

**EGIKARITZE-UNITATEEN  
MUGAKETA**

**DELIMITACIÓN  
DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



**AJURIAGUERRA TRES, SLP**

Sociedad de Gestión Urbanística

Alameda Mazarredo n° 63 1ºdcha

CP 48009 Bilbao Bizkaia

Tlf 944240951; Fax 944236822

email: [oficina@ai3.net](mailto:oficina@ai3.net)

**Sprilur**

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

## ÍNDICE

<b>A. MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA</b>	<b>5</b>
1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR	5
1.1. Promotor y equipo redactor	5
1.2. Objeto del presente documento	5
2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL	6
2.1. Normas Subsidiarias vigentes	6
2.2. Revisión del planeamiento vigente	9
3. INTERVENCIÓN PRETENDIDA	10
4. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO ELEGIDO	11
5. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	13
5.1. Requisitos para la delimitación	13
5.2. Procedimiento de tramitación	14
6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	14
7. ORDENACIÓN ORIENTATIVA	16
8. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA	17
8.1. Metodología de cálculo empleada	18
8.2. Valor en venta	19
8.3. Valor de la construcción	29
8.4. Cargas de urbanización	34
8.5. Valor de repercusión del suelo	38
9. CONCLUSIÓN	41
<b>B. PLANOS</b>	<b>45</b>
1. I-1-A: SITUACIÓN	47
2. IU-1-A: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL: NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES	49
3. IE-1-A: IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	51
4. O-1-A: DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	53
5. O-2-A: ORDENACIÓN ORIENTATIVA DEL ÁREA	55

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

Documento A

# MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

## A. MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA

### 1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

#### 1.1. Promotor y equipo redactor

El presente documento urbanístico de Delimitación de Unidades de Ejecución en el Área de Actividades Económicas SI-13 del municipio de Mungia está promovido por la empresa pública SPRILUR, S.A., domiciliada en Alameda Urquijo, 36-3º-48011 Bilbao, con CIF A01024090, que es titular de la parcela principal y de mayor superficie de las incluidas en el ámbito definido como SI-13 en el planeamiento urbanístico municipal vigente.

Es responsable de la redacción del presente expediente urbanístico el equipo de arquitectos de la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo AJURIAGUERRA TRES S.L.P., que tienen su estudio profesional en Bilbao, Alameda Mazarredo 63, 1º dcha., en cuya representación actúa el arquitecto Pablo Estefanía Angulo, en calidad de director gerente de la misma.

#### 1.2. Objeto del presente documento

La parcela donde se situaba la empresa Prado queda incluida en el ámbito urbanístico definido por el vigente planeamiento urbanístico municipal como Área de Suelo Urbano Industrial SI-13. Una vez que la actividad de dicha empresa ha cesado, se plantea la necesidad de desarrollar la ordenación urbanística del ámbito para la renovación del área y la implantación de nuevas actividades.

Este Área Industrial se dispone en la zona perimetral del núcleo urbano de Mungia, en su parte noreste. Las instalaciones de la empresa Prado ocupan la parte central del área, situándose en la parte perimetral actividades y edificaciones de menor tamaño. Tras el cese de la actividad económica y desaparición de dicha empresa, resulta preciso dotar al ámbito de una nueva ordenación urbanística, adaptada a la situación actual. Se requiere establecer las condiciones urbanísticas en las que se pueden implantar nuevas actividades en sustitución de las desaparecidas, de tal forma que se integren en la trama urbana.

No obstante, dentro del mismo ámbito urbanístico al que se viene haciendo referencia, denominado SI-13 Prado, además de estos suelos que requieren de renovación, en la esquina noroeste del área, quedan incluidas otras parcelas, tal como se ha indicado antes. Se trata de parcelas con edificaciones y usos en plena actividad, que tienen un funcionamiento independiente de la parcela

industrial de Prado. Así, dichas edificaciones pueden quedar consolidadas, mediante una ligera renovación o mejora de la urbanización, mientras que el resto del ámbito requiere de una intervención de transformación urbanística de calado.

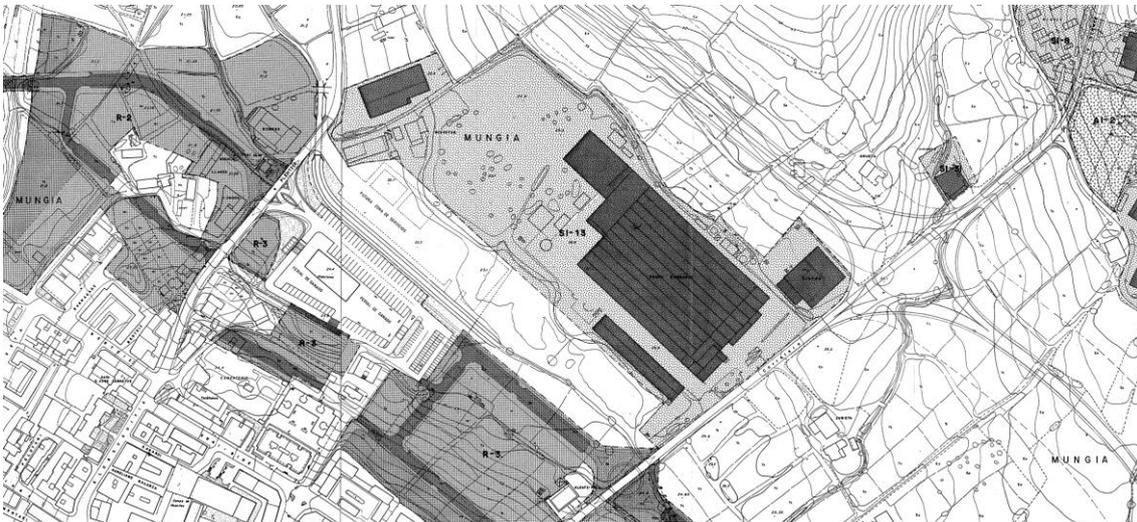
Por ello, se plantea la división de estos dos ámbitos diferenciados en áreas de actuación independientes y autónomas, mediante la delimitación de dos unidades de ejecución, tal como se define en el presente documento.

## 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

### 2.1. Normas Subsidiarias vigentes

El planeamiento urbanístico vigente del municipio de Mungia, lo constituyen las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento municipal, tipo b), que fueron aprobadas definitivamente por el Departamento de Urbanismo de Diputación Foral de Bizkaia, con fecha de 24 de junio de 1996, siendo publicada la normativa en el BOB de fecha de 28 de abril de 1997.

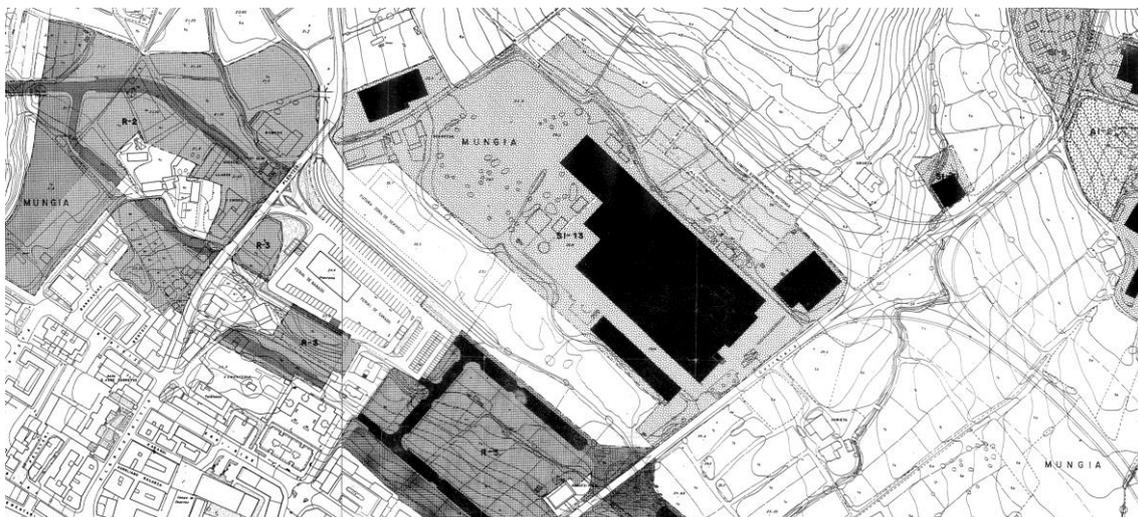
En el planeamiento urbanístico general, el ámbito objeto del este documento está definido como Suelo Urbano Industrial General. En este ámbito se definen varias edificaciones industriales, para los que se establecen los parámetros urbanísticos, al igual que para el resto de ámbitos de uso industrial general.



Extracto de los planos nº 28-29 "Clasificación del suelo en las áreas centrales" de las NNSS

Este ámbito ha sido objeto de reajuste, mediante la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento en la unidad de ejecución industrial SI-13. Esta Modificación Puntual ha sido aprobado mediante Orden Foral número 283/1998, de 19 de mayo. De esta forma, se ha ampliado

la superficie del ámbito hasta llegar hasta el límite de expropiación de la autovía, y se ha establecido la alineación de edificación a 50 metros de la arista exterior de la calzada.



Extracto de los planos nº 28-29 "Clasificación del suelo en las áreas centrales" según Modificación Puntual de NNSS

A su vez, se inició otro expediente de Modificación Puntual para que la distancia de edificación a la variante Bilbao-Mungia sea de 25 metros. Este expediente se aprobó inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2001, pero no llegó a culminar su tramitación, quedando en suspensión total con fecha de 10 de mayo de 2002, tras la aprobación provisional e Informe de la COTPV.

En cuanto a la regulación urbanística del ámbito, queda recogida en la Norma D1 de la normativa específica de las NN.SS. de Mungia, que define los parámetros de los diferentes suelos definidos como Suelo Urbano Industrial General, entre los que se encuentra el área SI-13. También esta regulación ha sido objeto de modificación. Así, mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 de abril de 2010, se procedió a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS del parámetro urbanístico correspondiente a la altura máxima de las edificaciones e instalaciones industriales. De esta forma, dichos parámetros quedan establecidos según se reproduce a continuación:

- D1.1) Superficie mínima de parcela neta edificable: 400 m<sup>2</sup>.
- D1.2) Ancho mínimo de parcela neta edificable: 10 metros.
- D1.3) Superficie máxima de parcela neta industrial sobre superficie bruta del área industrial:
  - 70% en las áreas..., SI-13, ...
  - 80% en las áreas...
- D1.4a) Ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta industrial: 60%.
- D1.4b) Ocupación máxima de la edificación industrial sobre superficie bruta:
  - 40% en las áreas..., SI-13, ...
  - 50% en las áreas...

- D1.5) *Aprovechamiento máximo: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- D1.6) *Edificabilidad máxima en volumen: 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*
- D1.7) *Altura máxima edificable: 10 metros. A excepción de aquellos elementos que sean necesarios para el proceso productivo (silos, depósitos, elevadores, etc) Cuando la actividad lo requiera podrá incrementarse la altura máxima edificable, siempre que:*
- 1. Exista acuerdo favorable del Ayuntamiento Pleno, autorizando la edificación con exceso de altura por necesidades del proceso productivo.*
  - 2. En el caso que el edificio dejase de utilizarse para el uso autorizado por la licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento, que justificaba el exceso de altura, aquellas zonas del mismo que sobrepasasen la altura máxima edificable se considerarán fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 101 LSU.*
  - 3. La condición de fuera de Ordenación se incluirá en el condicionado de la licencia de obras que conceda el Ayuntamiento, así como en la escritura de Declaración de Obra Nueva que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y presentarse ante el Ayuntamiento, previamente a la concesión del Permiso municipal de Primera Utilización.*
- D1.8) *Altura máxima a cumbre: 12 metros. A excepción de aquellos elementos que sean necesarios para el proceso productivo (silos, depósitos, elevadores, etc) Cuando la actividad lo requiera podrá incrementarse la altura máxima edificable, siempre que:*
- 1. Exista acuerdo favorable del Ayuntamiento Pleno, autorizando la edificación con exceso de altura por necesidades del proceso productivo.*
  - 2. En el caso que el edificio dejase de utilizarse para el uso autorizado por la licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento, que justificaba el exceso de altura, aquellas zonas del mismo que sobrepasasen la altura máxima edificable se considerarán fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el art. 101 LSU.*
  - 3. La condición de fuera de Ordenación se incluirá en el condicionado de la licencia de obras que conceda el Ayuntamiento, así como en la escritura de Declaración de Obra Nueva que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y presentarse ante el Ayuntamiento, previamente a la concesión del Permiso municipal de Primera Utilización.*
- D1.9) *Número máximo de plantas: S + B + 2.*
- D1.10) *Separación mínima a lindero de parcela neta: 4 metros. Como mínimo, la mitad de la altura de la edificación.*
- D1.11) *Separación mínima a viales públicos: 8 metros.*
- D1.12) *Usos:*
- Usos principales de carácter obligatorio.*
- Productivo: P2, P4. Como mínimo, el 60% del aprovechamiento total edificable.*
  - Infraestructuras: I1. De titularidad pública.*
- Usos principales de carácter permitido.*
- Terciario: T1. Como máximo el 10% del aprovechamiento total del edificio.*
  - Equipamiento: E3, E9. Como máximo el 10% del aprovechamiento total edificable.*
  - Servicios: S1, S2. Como máximo el 10% del aprovechamiento total edificable.*
- Usos complementarios de carácter obligatorio.*
- Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9. Como complemento de la red viaria, en situación b9, salvo I9 en situación a).*
  - Garaje: En la cuantía mínima indicada en la Normativa general en situación c),d) o e).*
- Usos complementarios de carácter permitido.*
- Residencial: R6. Complementario del Uso Productivo exclusivamente.*

- Terciario: T6. Como máximo el 30% del aprovechamiento total edificable en relación al uso principal.
- Garaje. Hasta dos veces la cuantía mínima exigida en situación c), d) o e).

D1.13) *Condiciones estéticas: Los pabellones cuyos frentes den a vía pública deberán obtener la correspondiente licencia mediante proyecto suscrito, en todo o en la parte correspondiente, por Arquitecto o Ingeniero Superior. Estos frentes se tratarán con la dignidad que la situación requiere y estarán integrados por materiales que permitan buena conservación. El hecho de que la actividad sea de carácter industrial, no es obstáculo para que se consiga un equilibrio de masas, formas o color según mínimo juicio de carácter estético.*

D1.14 *Planes Especiales de Reforma Interior: Para la edificación de esta categoría de suelo, será preceptiva la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito abarcará al menos un ámbito de los señalados, pudiendo comprender varios de aprovechamiento homogéneo.*

*La ordenación se coordinará con los Planes Parciales de los Sectores Aptos para Urbanizar colindantes.*

Entre los planos del presente documento, se recoge copia a mayor escala de los extractos reproducidos en el presente apartado.

## 2.2. Revisión del planeamiento vigente

### 2.2.1. Elaboración del Plan General de Ordenación Urbana iniciada en 2009

Mediante Decreto de Alcaldía de 6 de julio de 2009, se dio inicio a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mungia, adaptado a las determinaciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Esta revisión se ha llegado a tramitar hasta su aprobación inicial mediante acuerdo de Pleno del 31 de octubre de 2014 (BOB de fecha 12 de noviembre de 2014). No obstante, esta tramitación se ha interrumpido y se ha reiniciado con un nuevo procedimiento de elaboración del PGOU.

A pesar de ello, cabe indicar a modo informativo por su relación con el presente expediente, que en el referido documento se redefinía el ámbito del SI-13 con la denominación de "AI-6 Prado". Para este ámbito se establecía el uso global de actividades económicas, en sus vertientes de industrial productivo y terciario comercial, con un coeficiente de edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 60%, ambas contabilizadas sobre parcela bruta. Su delimitación resultaba similar al de las NNSS vigentes, no obstante, se extraían los edificios existentes entorno a la calle de Ormaetxe Bidea.

### 2.2.2. Elaboración del Plan General de Ordenación Urbana iniciada en 2021

Mediante Decreto de Alcaldía de 25 de junio de 2021, ratificado mediante Resolución Plenaria de fecha 25 de junio de 2021, se dispuso el inicio de formulación y tramitación del PGOU. De esta forma, se da inicio a este proceso desde el principio, dejando sin efecto el anterior documento de revisión.

El procedimiento para esta revisión está establecido en nueve fases consecutivas, que según viene publicado en el sitio web habilitado para informar de su desarrollo, serían los siguientes:

*Fase 1. Programa de Participación Ciudadana*

*Fase 2. Exploración participativa*

*Fase 3. Análisis de los Planes de Ordenación, Sectoriales y del Territorio, y de los informes producidos por las distintas Administraciones, para determinar su afección al futuro Plan General*

*Fase 4. El Avance o borrador del Plan General Municipal y su Documento Inicial Estratégico*

*Fase 5. El proceso de Información Pública y la Participación Ciudadana sobre el Avance del Plan General de Ordenación Urbana y su Documento Inicial Estratégico*

*Fase 6. La Aprobación Inicial o versión preliminar del Plan General de Ordenación Urbana, su Estudio Ambiental Estratégico, y estudios complementarios*

*Fase 7. El Proceso de Información Pública y la Participación Ciudadana sobre la Aprobación Inicial o versión preliminar del Plan General y su Estudio Ambiental Estratégico*

*Fase 8. Los ajustes del Plan General, del Estudio Ambiental Estratégico y los estudios complementarios*

*Fase 9. Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística*

Según la información disponible, se han llevado a cabo las tres primeras fases, por lo que todavía no se dispone de documentos urbanísticos sobre las propuestas de ordenación que se van a plantear en la revisión del PGOU. Por tanto, no se dispone por el momento de nuevas propuestas de ordenación para ámbito objeto del presente documento.

### 3. INTERVENCIÓN PRETENDIDA

En el Área de actividades económicas definida en el planeamiento municipal vigente como SI-13, la entidad pública Sprilur ha adquirido los terrenos pertenecientes a la ya extinta Industrias Prado, que son la mayoría de los existentes en dicho ámbito. Pretende, mediante una operación de regeneración de los suelos, volver a destinarlos a una actividad económica - industrial. Existen, además, como ya se ha dicho antes, en un extremo del ámbito, edificaciones destinadas a un supermercado, un taller mecánico y viviendas, que están en pleno uso.

De esta forma, los suelos incluidos en el ámbito del SI-13 en la actualidad, presentan unas características especiales y realidades físicas, económicas e incluso sociales claramente diferenciadas:

- Coexisten zonas destinadas a consolidar la actividad existente en su actual estado (supermercado, taller y viviendas), con otras cuyos suelos serán objeto de una profunda regeneración y posterior reedificación de acuerdo a las previsiones del planeamiento vigente.
- Existen en la actualidad una mezcla de usos, con tipologías, dimensiones y características diversas, que dificulta una ordenación coherente.

- En cuanto al interés respecto a la iniciativa para su desarrollo y gestión, existen dos realidades diferenciadas: por una parte, en la parcela de la antigua Prado actúa la iniciativa e interés público a través de Sprilur, y en las actividades existentes la privada, cuyo interés es su mantenimiento y consolidación.

El desarrollo de la lógica del proceso urbanístico para la regeneración de los suelos de la antigua Prado, requieren de la correspondiente elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU). Esto implicaría la necesidad de mezclar en su ordenación situaciones totalmente diferenciadas, tal como se ha indicado, haciendo dificultosa la regulación de unos suelos con edificaciones y actividades existentes y consolidadas, con tipologías y características muy diversas, incluso con usos que podrían considerarse disconformes con el planeamiento, y suelos que requieren de su completa transformación para la materialización de las previsiones del planeamiento general. La propia tramitación y contenido del PEOU vendría sin duda condicionada por los aspectos ambientales, presencia de zonas inundables edificadas, lo que generaría un retraso y una serie de condicionantes en la ordenación que bloquearían de forma importante la actuación de iniciativa pública de Sprilur, que en la actualidad ya se encuentra perfectamente perfilada.

En esta tesitura se trata de actuar con un triple objetivo:

- Posibilitar la regeneración y puesta en uso a través de la iniciativa pública de los suelos antes ocupados por Industrias Prado;
- Actuar en consonancia y aplicar los criterios y objetivos del planeamiento municipal vigente, incluso de la propuesta recogida en el Plan General de aprobación inicial (aunque se ha interrumpido su tramitación);
- Finalmente, respetar los derechos de los propietarios de aquéllas edificaciones que se encuentran en pleno funcionamiento en la actualidad.

Por ello, se propone la delimitación de dos unidades de ejecución en el área urbanística SI-13 Prado de acuerdo a las características propias de cada ámbito referido, para que sean desarrolladas de forma independiente y autónoma, siguiendo el procedimiento establecido para ello.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO ELEGIDO

Frente al principio general de que las Unidades de Ejecución (UE) se deben delimitar tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) o Plan Parcial (PP) y/o Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco (LSU) realiza una regulación explícita y diferenciada de los suelos urbanizables de aquéllos clasificados como urbanos.

Así en la Exposición de Motivos de la LSU, establece que:

***4. En materia de políticas de rehabilitación y regeneración urbana:*** *En línea con las diferentes políticas y programas del Gobierno Vasco en esta materia, que reclaman una atención*

*específica para estas zonas necesitadas de especial de apoyo y de medidas de discriminación positiva, la ley incorpora una serie de instrumentos de gestión urbanística para posibilitar la acción eficaz de las administraciones públicas. De esta forma, al apoyo financiero se le suma la dotación a las administraciones públicas de instrumentos para obtener más eficacia en la gestión de estas intervenciones urbanísticas. Entre ellos destaca la habilitación a las administraciones públicas de un derecho preferencial de tanteo para la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico sobre determinados barrios o zonas con objeto de fomentar su rehabilitación o reforma urbana, **así como la flexibilidad en el uso de la tradicional figura de la delimitación autónoma de unidades de ejecución en suelo urbano.***

El subámbito de Prado podría considerarse, por el contenido físico y urbanizador de la actuación planteada, un ámbito de regeneración urbana si bien es cierto que dicha delimitación corresponde a la ordenación estructural. No obstante, dicha calificación expresa está dirigida principalmente con el fin de constituir una garantía a la propiedad frente al resto de consecuencias que tiene dicha calificación legal (tanteo, retracto, legitimación de la expropiación).

En el artículo 67 de la LSU, para los Planes Parciales se cita como fórmulas de delimitación de unidades de ejecución los propios Planes Parciales o los Programas de Actuación Urbanizadora, si bien no reproduce tal exigencia en el artículo 69 cuando se refiere a los PEOU.

En el artículo 144 de la LSU, “*Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución*” no se exige que se encuentren previamente determinadas en el PEOU o PAU:

*1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:*

*a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora.*

*b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*

*c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.*

*2. Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.*

*3. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.*

*4. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. El suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.*

En el artículo 145 de la LSU se establece:

*1.- La delimitación de las unidades de ejecución **podrá realizarse** en los planes y los programas de actuación urbanizadora, **o, cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte**, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.*

*2.- La modificación de la delimitación de una unidad de ejecución, y aparezca realizada en el planeamiento o en un programa de actuación urbanizadora, ya se hubiera realizado de manera autónoma, seguirá el mismo procedimiento previsto en el apartado precedente de este artículo.*

Por su parte, el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, indica:

*1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los planes, ...*

Por tanto, y de acuerdo a estas disposiciones, se plantea la delimitación de dos unidades de ejecución en el ámbito definido en el planeamiento municipal vigente como SI-13 Prado, con objeto de dar solución a la situación que se produce en este área, tal como se viene exponiendo en el presente documento.

## 5. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

### 5.1. Requisitos para la delimitación

La delimitación se deberá realizar siguiendo lo establecido en el artículo 143 y siguientes de la LSU.

La delimitación de las unidades de ejecución debe de incluir los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares. Debe permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

- a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la LSU, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora.
- b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Dentro de cada área en suelo urbano no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.

No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.

En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

## 5.2. Procedimiento de tramitación

Para la delimitación de las unidades de ejecución, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se podrá realizar de oficio por la administración actuante (Ayuntamiento) o a instancia de parte.
- b) Deberá contar con aprobación inicial, información pública durante veinte días hábiles en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.
- c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local urbanística actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.
- d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Territorio Histórico.

## 6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

En base a todo lo anteriormente expuesto, se propone la delimitación de dos unidades de ejecución independientes en el Área SI-13 Prado. Por un lado, la parte del área de regeneración de Industrias Prado, situado adyacente al extremo noreste del casco urbano, queda ligado física y funcionalmente a C/ Bermeo Bidea, desde la que se proporciona acceso tanto peatonal como rodado. Por otra parte, el ámbito restante correspondiente a los usos y actividades existentes: nave y aparcamiento de "Supermercado DIA", Taller de Automóviles "Lagun Onak", edificio de viviendas existente en Cm. Ormaetxe 4, etc., queda ligado a Elorduigoitia Kalea, así como a Camino de Ormaetxe, que parte del anterior a la altura de esta zona.

Como puede observarse gráficamente en planos, se trata de dos ámbitos funcionalmente autónomos, ligados además a dos áreas urbanas diferenciadas, zona este y noroeste respectivamente. En el primer caso, es preciso desarrollar un completo proceso de regeneración y reurbanización para poder desarrollar la nueva actividad. Ello supone dotarle de nuevos accesos, vialidad, zonas de aparcamiento, espacios libres, así como el conjunto de infraestructuras y servicios que resulten necesarios acordes a la demanda prevista. Después, quedaría pendiente la ejecución de las edificaciones.

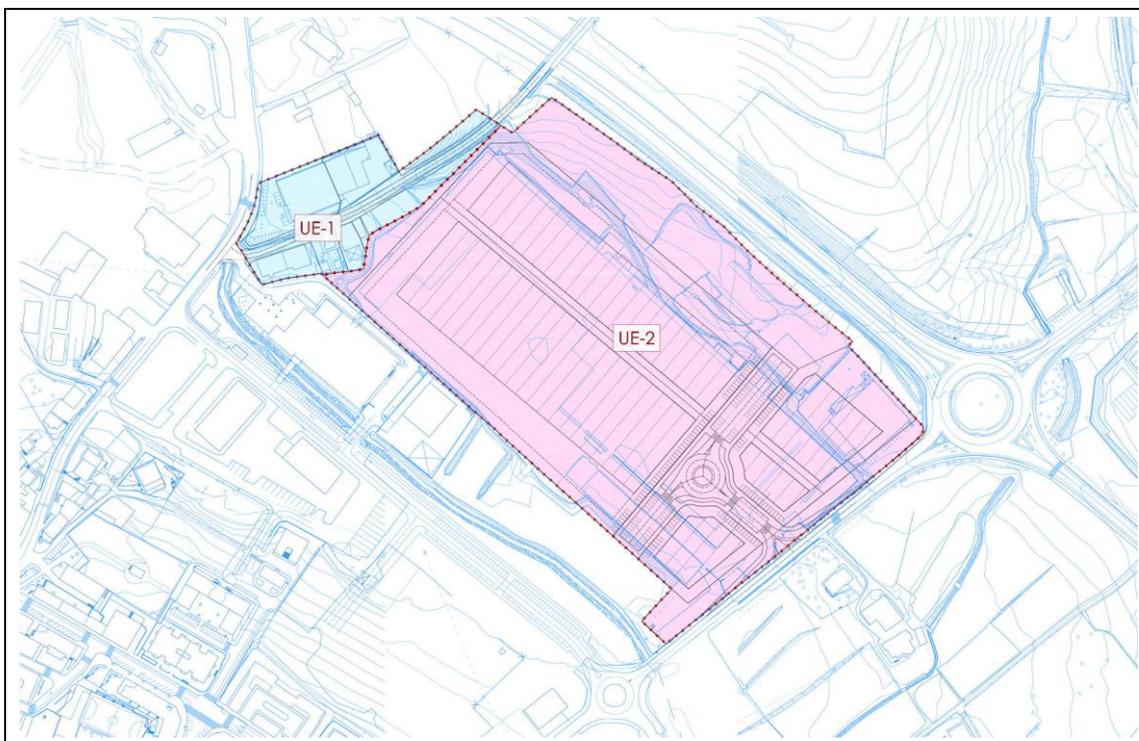
En cambio, los suelos vinculados a las edificaciones existentes junto a Elorduigoitia Kalea y Camino Ormaetxe ya disponen en la actualidad de accesibilidad, dotaciones, instalaciones y servicios. En este caso, únicamente se precisaría realizar pequeñas actuaciones de mejora de aceras, alumbrado, etc., pero no resulta necesaria una transformación urbanística mayor, estando las parcelas y edificaciones ocupadas y en pleno uso, de tal forma que podrían quedar consolidadas.

De esta forma, se trata de dos realidades urbanísticas que resultan técnicamente autónomas, no quedando vinculadas entre sí y que pueden desarrollarse de forma independiente, no resultando preciso el desarrollo de un ámbito para el correcto funcionamiento del otro. En este sentido, han venido desarrollándose de forma independiente hasta la actualidad. Mientras que Industrias Prado ha cesado, el ámbito del noroeste sigue funcionando como hasta el momento, y no se ha visto afectado por dicha circunstancia.

Por tanto, se propone la delimitación de estas dos unidades independientes. En la esquina noroeste, se define la Unidad de Ejecución UE-1, que incluye las parcelas edificadas situadas a lo largo de Camino de Ormaetxe, al que se accede directamente desde la calle Elorduigoitia. En esta unidad se sitúan las edificaciones antes referidas, que quedarán consolidadas. Deberán realizarse obras de renovación y mejora de la vialidad, para su actualización y consolidación, y ceder los suelos libres de edificación como cesiones de uso público.

El resto de los suelos, donde predomina la parcela de la antigua Industrias Prado, quedan incluidos en la Unidad de Ejecución UE-2. Esta unidad precisa de la implantación de una nueva vialidad, a partir de una conexión viaria adecuada con la C/ Bermeo Bidea, con la que se posibilitará la construcción de nuevas edificaciones destinadas a la actividad económica – industrial, sobre los solares que se habilitarán con dicha ordenación.

Las Unidades de Ejecución así delimitadas, cuentan con una superficie de 10.040,34 m<sup>2</sup> (UE-1) y 76.619,89 m<sup>2</sup> (UE-2), respecto a la superficie total del Área SI-13 (86.660,23 m<sup>2</sup>).

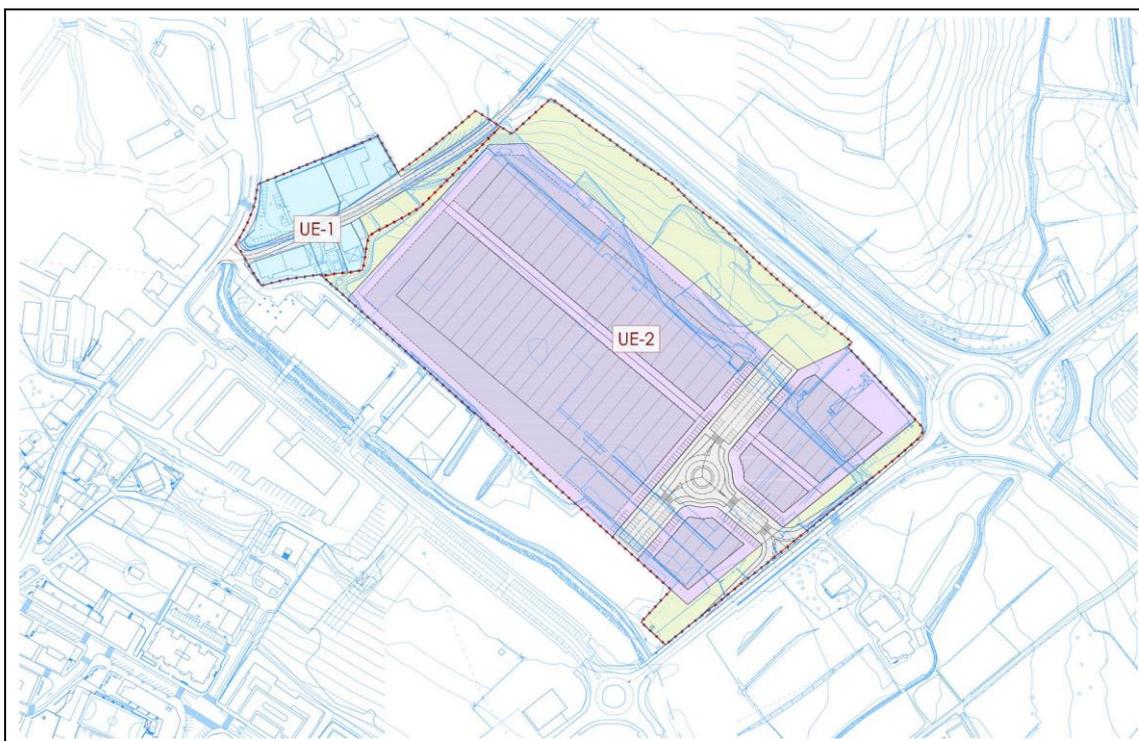


Delimitación de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 del Área SI-13

## 7. ORDENACIÓN ORIENTATIVA

En los planos del presente documento se recoge una ordenación urbanística de carácter pormenorizado, donde se definen las parcelas privadas resultantes, el sistema viario, las dotaciones y cesiones de espacios públicos, etc. Se trata de una ordenación orientativa, a efectos de justificar la autonomía técnica de las unidades de ejecución delimitadas y su capacidad de asumir las cesiones de suelo correspondientes, tal como se expone en el presente documento. No obstante, será preciso la elaboración y aprobación de los correspondientes planes de desarrollo (PEOU, etc.), donde se establecerá la ordenación urbanística pormenorizada para cada unidad de ejecución.

En el presente documento, se considera la consolidación de las edificaciones de la UE-1, con lo que las parcelas privadas tendrían toda su edificabilidad permitida ya materializada, y la mejora de la urbanización mediante la renovación de la calle Ormaetxe Bidea y de su conexión con la Calle Elorduigoitia. Además, se prevén cesiones de dotaciones públicas de espacios libres a ambos lados de la calle Ormaetxe Bidea. Se trataría de un suelo urbano no consolidado por precisar la urbanización existente de renovación y mejora, pero no habría incremento de edificabilidad.



Ordenación orientativa de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 del Área SI-13

En cambio, la UE-2 requeriría de la transformación urbanística de los suelos, tras el cese de la actividad de la empresa Prado. Por tanto, además de renovar la urbanización, quedaría pendiente de ejecutar la edificación. En este caso, habría superficies de cesión de dotaciones públicas de espacios libres en los límites norte, este y oeste del ámbito, que servirían de espacio de transición y

protección con los elementos circundantes. Para el desarrollo de esta unidad se aplicarían los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento general municipal vigente, de lo que resultarían las siguientes determinaciones.

#### Determinaciones urbanísticas orientativas UE-2

Superficie del área UE-2		76.619,89m <sup>2</sup>
Parcela neta industrial sobre superficie bruta del área industrial	70,00%	53.633,92m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta industrial	60,00%	32.180,35 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la edificación industrial sobre superficie bruta	40,00%	30.647,96 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo	0,85	65.126,91 m <sup>2</sup>

## 8. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

Además de garantizar la viabilidad técnica, de acuerdo a las condiciones anteriormente indicadas, es preciso que las unidades de ejecución se delimiten de tal forma que sea posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, y tenga entidad suficiente para justificar económicamente la autonomía de la actuación, tal como establece el artículo 144 de la LSU, antes citado.

Para el análisis de la viabilidad económica, se deben identificar y evaluar las inversiones a realizar, definir quién las debe realizar, y demostrar que las que corresponden a los titulares privados o patrimoniales del suelo van a obtener unas remuneraciones que se encuentren, por lo menos, dentro de las pautas mínimas habituales en el mercado inmobiliario, aspecto que puede resultar variable en el tiempo y de evaluación relativamente subjetiva. Como referencias fundamentales de viabilidad se estiman las repercusiones de las cargas de urbanización resultantes sobre los productos inmobiliarios, y la remuneración de suelo resultante (valor de repercusión del suelo deducidas las cargas de urbanización estimadas).

Asimismo, en el artículo 144.2 de la LSU, se señala que para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación de que se trate. Realmente lo que se está planteando en estos ámbitos es que el balance entre beneficios y cargas de los mismos derivados del planeamiento no difiera más del citado porcentaje, o lo que es lo mismo, que el valor residual del suelo no urbanizado mantenga esa misma relación. Ello es así por cuanto resulta en muchos casos, que las unidades están equilibradas en cuanto a edificabilidades urbanísticas ponderadas, pero que pueden tener unas cargas urbanísticas muy diferenciadas. Lo cual penalizaría a aquellas unidades que tienen que asumir mayores cargas en detrimento de otras, para las que el planeamiento asigne unas menores cargas urbanísticas.

## 8.1. Metodología de cálculo empleada

En coherencia con lo anteriormente expuesto, para determinar la viabilidad de cada unidad, ha de realizarse el balance entre beneficios y cargas derivados de la ordenación, que obviamente deberá resultar positivo, puesto que en caso contrario, ello supondría que el valor del suelo es negativo, inviabilizando cualquier tipo de actuación.

Para la obtención de las valoraciones se han seguido principalmente los criterios, métodos y fórmulas establecidas por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, utilizando para ello datos perfectamente contrastados de los diferentes productos inmobiliarios, en cuanto referentes de los Valores en Venta, Valores de la Construcción, etc.

Así, en primer lugar, se trata de calcular el Valor del Suelo Urbanizado (VRS), es decir el valor que adquieren los suelos cuando ya se han realizado el conjunto de deberes urbanísticos (ceder, equidistribuir y urbanizar), incluso el levantamiento de la carga dotacional que en su caso correspondiese, y únicamente restaría ejecutar la edificación. Es decir, sería equivalente a determinar el valor de los solares resultantes de la ordenación para poder edificar sobre los mismos las construcciones previstas.

En segundo lugar, se trata de determinar el conjunto de Cargas de urbanización (G). El concepto de dichas cargas queda establecido en el artículo 147 de la LSU. Se trata de cargas de muy diferente naturaleza en función de las características y problemática de cada ámbito. Por una parte, estarían los costes propios de urbanización interna del área, aunque también podría haber otros gastos asociados, como son las obras exteriores y extraordinarias adscritas, indemnizaciones, realojos, costes de gestión, financieros, etc.

Una vez determinados, por un lado, los beneficios (Valor del Suelo Urbanizado, VRS) y por otra parte el conjunto de cargas de urbanización precisas (G), y de la diferencia entre ambas cifras, se determina el valor total del suelo sin urbanizar, es decir, el Valor de Repercusión o Residual del Suelo No Urbanizado, en estado inicial (VRS<sub>0</sub>). Obviamente, y como se ha apuntado anteriormente, este valor ha de resultar positivo. De dicho resultado, y descontando el 15% de cesión legal de la edificabilidad ponderada libre de cargas (participación de la comunidad en las plusvalías), se obtiene el valor residual del suelo por m<sup>2</sup> de superficie bruta (con derechos).

Los valores de repercusión del suelo indicados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo

Vv = Valor en venta

Vc = Valor de la construcción

K = Coeficiente de ponderación de los gastos generales

En el caso de las dos unidades de ejecución que se delimitan en el Área de Actividades Económicas SI-13, se presentan dos situaciones diferenciadas. Por una parte, se define la UE-1, donde existen edificaciones en uso que pueden quedar consolidadas, mediante una ligera renovación o mejora de la urbanización; y por otra parte la UE-2, donde se situaba anteriormente la empresa Prado, cuya actividad ha cesado y el suelo donde se ubicaba requiere de una transformación urbanística de calado. De esta forma, se distinguen el suelo urbano edificado de la UE-1 y el suelo urbano sin edificar de la UE-2.

El estudio de viabilidad económica en ambos casos, se realiza siguiendo el método residual estático, de acuerdo con la fórmula antes citada. Para los valores en venta se han consultado portales inmobiliarios y mediante la aplicación de coeficientes de homogeneización, se han calculado medias de valores de los diferentes productos inmobiliarios del ámbito.

En cuanto a los costes de construcción, se ha seguido un método diferente en cada unidad de ejecución. En la UE-1 las edificaciones quedan consolidadas, por lo que su valoración se hace mediante el cálculo del valor de reposición de cada edificio, con los correspondientes coeficientes de antigüedad y estado de conservación. En el caso de la UE-2, donde las edificaciones se construirán una vez urbanizado el ámbito, los costes de construcción se obtienen de los precios unitarios de ejecución según el método del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

## 8.2. Valor en venta

El valor en venta queda definido de la siguiente forma:

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

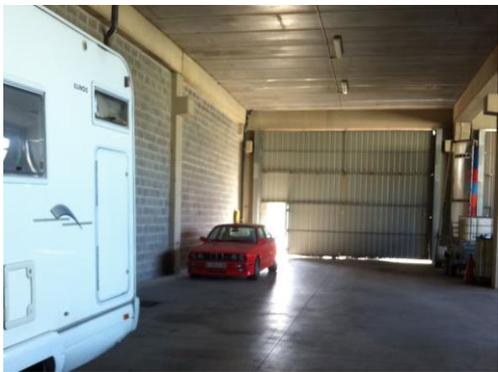
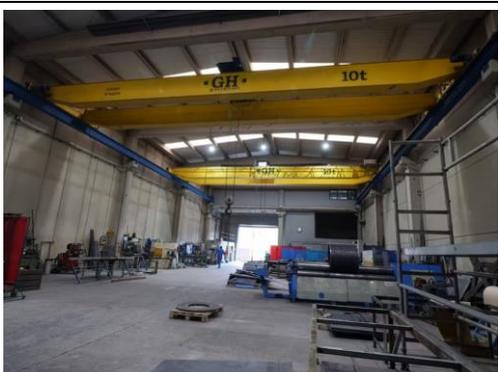
Para ello, se han obtenido testigos comparables en venta para los productos inmobiliarios que se contemplan en la ordenación urbanística. Se han consultado portales inmobiliarios, donde se ofertan este tipo de productos. Para deducir el precio modular de cada tipo de uso considerado, se ha partido de los datos obtenidos en la muestra de mercado, y se han homogeneizado mediante coeficientes de ponderación.

A continuación se resumen las muestras de mercado considerados para cada uno de los usos. Se han seleccionado aquellos testigos disponibles que se han considerado más representativos para el estudio que se está realizando. Con objeto de homogeneizar las diferentes muestras, se han aplicado una serie de coeficientes para obtener unos valores comparables: se tiene en cuenta su ubicación, es decir su situación respecto al centro urbano u otros elementos de interés como nodos de comunicación, etc.; su estado de conservación, según su antigüedad en relación a su vida útil; se pondera también su superficie aplicándose un factor superior a los primeros metros útiles en detrimento de mayores superficies.

### 8.2.1. Valor en venta de edificios de actividades económicas

En el siguiente cuadro se recoge el resumen de los testigos de la muestra de mercado referido a los edificios industriales o de actividades económicas. Se recogen muestras en diferentes ubicaciones y tipologías, incluido algún local de venta al público o de hostelería, con el fin de obtener el valor promedio para aplicar a la edificabilidad de usos de actividades económicas prevista en la UE-2. De todas estas muestras, se eligen las de menor precio para aplicar a los locales de actividades económicas de la UE-1, puesto que las edificaciones de este uso situadas en esta unidad son de una tipología de menor envergadura y capacidad que las naves industriales actuales y previstas en la UE-2, por lo que se les denomina como "Edificios industriales reducidos". Así, de toda la siguiente relación se eligen los seis de menor precio, cuyo número se destaca con una trama de color azul. Después del cuadro de los testigos seleccionados, se recoge un segundo cuadro con los coeficientes de homogeneización utilizados y el valor de venta promedio que resulta para cada uso.

<p><b>1 Polígono Trobika.</b> Pabellón totalmente instalado, 1.200 m<sup>2</sup> planta, con entreplanta de 150 m<sup>2</sup>, vestuarios, baños, 2 grúas de 5Tn, playa cerrada de 800 m<sup>2</sup>.</p>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.200 m<sup>2</sup></td> <td>1.000.000 €</td> <td>833,33 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	1.200 m <sup>2</sup>	1.000.000 €	833,33 €/m <sup>2</sup>	<p><b>2 Camino de Plentzia.</b> Pabellón de una planta con superficie de 200 m<sup>2</sup> y altura de 2,70 m, dividido en varias estancias. Dispone de una pequeña playa, posibilidad de levantar otra planta</p>
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
1.200 m <sup>2</sup>	1.000.000 €	833,33 €/m <sup>2</sup>					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200 m<sup>2</sup></td> <td>110.000 €</td> <td>550,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	200 m <sup>2</sup>	110.000 €	550,00 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
200 m <sup>2</sup>	110.000 €	550,00 €/m <sup>2</sup>					

<p><b>3 Gazande Bidea.</b> Pabellon con 350 m<sup>2</sup> en planta y 160 m<sup>2</sup> de oficina en dos plantas de 80 m<sup>2</sup>. Dispone de despachos, zona común de trabajo, sala de reuniones, nave equipada con puente grúa de 10t. Incluye playa de aproximadamente 100 m<sup>2</sup>.</p> <table border="1" data-bbox="247 667 837 745"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>530 m<sup>2</sup></td> <td>450.000 €</td> <td>849,06 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	530 m <sup>2</sup>	450.000 €	849,06 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
530 m <sup>2</sup>	450.000 €	849,06 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>4 Poligono Lauaxeta-Olerkari.</b> Pabellon con altura nave de 6 m. Dispone de menús para grúa, 2 puertas de petaoines y 2 portones de entrada, y playa de 150 m<sup>2</sup>.</p> <table border="1" data-bbox="247 1050 837 1128"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>450 m<sup>2</sup></td> <td>630.000 €</td> <td>1.400,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	450 m <sup>2</sup>	630.000 €	1.400,00 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
450 m <sup>2</sup>	630.000 €	1.400,00 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>5 Poligono Sogeon.</b> Nave reformada, con licencia de actividad para venta y reparación de motocicletas. Planta de 230 m<sup>2</sup> más entreplanta. Totalmente acristalada en planta baja, con gran entrada de luz natural en sus 3 orientaciones exteriores (en la entreplanta, ventanales en las fachadas delantera y trasera). Montacargas de 160cmx220cm y capacidad de 6.000kg. Cocina equipada, baños, vestuarios.</p> <table border="1" data-bbox="247 1433 837 1512"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>230 m<sup>2</sup></td> <td>250.000 €</td> <td>1.086,96 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	230 m <sup>2</sup>	250.000 €	1.086,96 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
230 m <sup>2</sup>	250.000 €	1.086,96 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>6 Poligono Belako.</b> Nave industrial de nueva construcción, 9 m de altura, completamente diáfano, playa privada cerrada de 168 m<sup>2</sup>, planta baja de 800m<sup>2</sup>, entreplanta destinada a oficinas y vestuarios para 15 personas de 120 m<sup>2</sup>, vestuarios, aire comprimido y tomas de gas, 2 grúas puente de 10 tm, calefacción zona pabellón.</p> <table border="1" data-bbox="247 1825 837 1904"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>850 m<sup>2</sup></td> <td>895.000 €</td> <td>1.052,94 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	850 m <sup>2</sup>	895.000 €	1.052,94 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
850 m <sup>2</sup>	895.000 €	1.052,94 €/m <sup>2</sup>					

**7 Poligono Zabalondo.** Pabellón de 320 m<sup>2</sup> (23x12,5) con altura de 12 m, entreplanta de 100 m<sup>2</sup>. Posibilidad de grúa puente, instalación de alumbrado, extintores, agua, y luz. Diáfano, portón para tráileres y entrada peatonal, playa y aparcamiento.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
320 m <sup>2</sup>	250.000 €	781,25 €/m <sup>2</sup>

**8 Poligono Zabalondo.** Pabellón de 577 m<sup>2</sup>, con altura de 5 metros, baño y electricidad hasta contador. Portón y puerta peatonal, con playa.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
577 m <sup>2</sup>	404.000 €	700,17 €/m <sup>2</sup>

**9 Poligono Belako.** Polígono de 261m<sup>2</sup>, con oficina y despacho. Amplia zona de aparcamiento exterior.

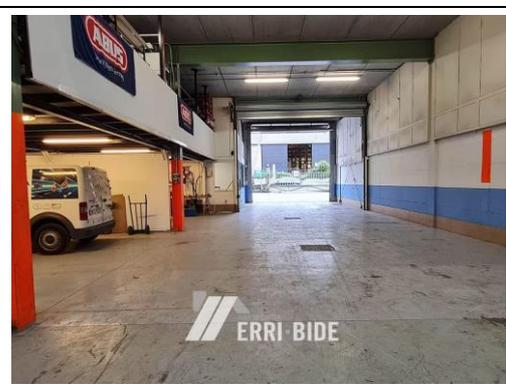
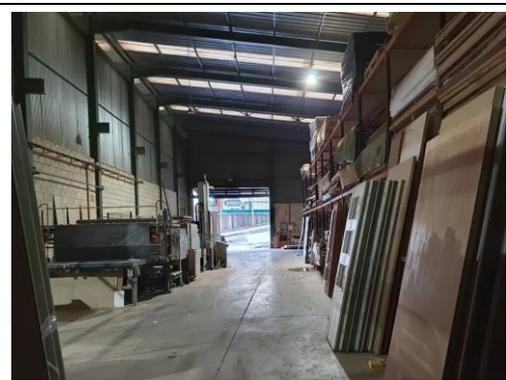


Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
261 m <sup>2</sup>	125.000 €	478,93 €/m <sup>2</sup>

**10 Poligono Zabalondo, Calle Martintxu.** Pabellón de 300 m<sup>2</sup>, despacho, baño, totalmente diáfano.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
300 m <sup>2</sup>	210.000 €	700,00 €/m <sup>2</sup>

<p><b>11 Poligono Trobika, Camino Martinxone.</b> Pabellon de 330 m<sup>2</sup> con altura de 7,5 m. Diáfano con mucha luz natural, entrada con portón alto para acceso rodado y acceso peatonal, playa privada.</p> <table border="1" data-bbox="229 667 853 757"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>334 m<sup>2</sup></td> <td>180.000 €</td> <td>538,92 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	334 m <sup>2</sup>	180.000 €	538,92 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
334 m <sup>2</sup>	180.000 €	538,92 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>12 Poligon Trobika, calle Markosene.</b> Pabellón de dos alturas. Planta baja de 386 m<sup>2</sup> y porton de 5m de altura. Oficinas en la entreplanta construida de forma modular homologada.</p> <table border="1" data-bbox="229 1055 853 1144"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>674 m<sup>2</sup></td> <td>425.000 €</td> <td>630,56 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	674 m <sup>2</sup>	425.000 €	630,56 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
674 m <sup>2</sup>	425.000 €	630,56 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>13 Poligono Belako, Camino Gazanda.</b> Pabellón de 318 m (10,5x30) y altura de 5-7 metros. Cuenta con un parking privado para dos coches y una amplia comunitaria.</p> <table border="1" data-bbox="229 1442 853 1532"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>318 m<sup>2</sup></td> <td>165.000 €</td> <td>518,87 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	318 m <sup>2</sup>	165.000 €	518,87 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
318 m <sup>2</sup>	165.000 €	518,87 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>14 Poligono Zabalondo.</b> Dos naves unidas con 1.300 m<sup>2</sup> aproximadamente, con altura aproximada de 7 metros, con playa.</p> <table border="1" data-bbox="229 1823 853 1912"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.300 m<sup>2</sup></td> <td>750.000 €</td> <td>576,92 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	1.300 m <sup>2</sup>	750.000 €	576,92 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
1.300 m <sup>2</sup>	750.000 €	576,92 €/m <sup>2</sup>					

**15 Poligono Abxuri.** Pabellon de 236 m<sup>2</sup>, con enteplanta de 250 m<sup>2</sup> y 5 metros de alto. Portón automático y puerta peatonal, zona amplia de aparcamiento.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
240 m <sup>2</sup>	340.000 €	1.416,67 €/m <sup>2</sup>

**16 Poligono Zabalondo.** Pabellon de 440 m<sup>2</sup>, con 138 m<sup>2</sup> de enteplanta, 130 m<sup>2</sup> de playa privada y 12 metros de alto. Instalación trifásica, vestuarios y baños.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
444 m <sup>2</sup>	450.000 €	1.013,51 €/m <sup>2</sup>

**17 Poligono Belako.** Pabellon de 360 m<sup>2</sup> con enteplanta de 360 m<sup>2</sup> y altura de 6 metros. 2 puertas peatonales y portón municipal, zona amplia de aparcamiento.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
365 m <sup>2</sup>	280.000 €	767,12 €/m <sup>2</sup>

**18 Calle Santillandi.** Local listo para abrir un negocio de hostelería, txoko, o sociedad gastronómica en pleno centro de la urbanización de la Bilbaína en Laukariz.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
165 m <sup>2</sup>	141.000 €	854,55 €/m <sup>2</sup>

En el siguiente cuadro se recogen los valores y coeficientes de homogeneización, con los que se obtiene el precio medio ponderado de los edificios industriales o de actividades económicas. Tal como se ha indicado antes, se eligen los seis testigos de menor precio para el cálculo de los edificios de actividades económicas de la UE-1 (Edificios industriales reducidos). A su vez, el valor en venta de las plantas altas de los nuevos edificios de actividades económicas se establece en un tercio del valor de las plantas bajas, considerando que se trata de una edificabilidad para usos auxiliares, siendo el principal en este uso el de las plantas bajas.

Numero	Sup. Cons.	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	Coefic. s/ Localización	Coefic. s/ Est.Cons.	Coefic. s/ Superficie	Precio Ponderado
1	1.200 m <sup>2</sup>	1.000.000 €	833,33 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	833,33 €/m <sup>2</sup>
2	200 m <sup>2</sup>	110.000 €	550,00 €/m <sup>2</sup>	1,10	1,00	1,20	726,00 €/m <sup>2</sup>
3	530 m <sup>2</sup>	450.000 €	849,06 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,10	933,96 €/m <sup>2</sup>
4	450 m <sup>2</sup>	630.000 €	1.400,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,15	1.610,00 €/m <sup>2</sup>
5	230 m <sup>2</sup>	250.000 €	1.086,96 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,20	1.304,35 €/m <sup>2</sup>
6	850 m <sup>2</sup>	895.000 €	1.052,94 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1.052,94 €/m <sup>2</sup>
7	320 m <sup>2</sup>	250.000 €	781,25 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,90	1,15	808,59 €/m <sup>2</sup>
8	577 m <sup>2</sup>	404.000 €	700,17 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,90	1,10	693,17 €/m <sup>2</sup>
9	261 m <sup>2</sup>	125.000 €	478,93 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,95	1,20	545,98 €/m <sup>2</sup>
10	300 m <sup>2</sup>	210.000 €	700,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,15	805,00 €/m <sup>2</sup>
11	334 m <sup>2</sup>	180.000 €	538,92 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,90	1,15	557,78 €/m <sup>2</sup>
12	674 m <sup>2</sup>	425.000 €	630,56 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,10	693,62 €/m <sup>2</sup>
13	318 m <sup>2</sup>	165.000 €	518,87 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,15	596,70 €/m <sup>2</sup>
14	1.300 m <sup>2</sup>	750.000 €	576,92 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	576,92 €/m <sup>2</sup>
15	240 m <sup>2</sup>	340.000 €	1.416,67 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,15	1.629,17 €/m <sup>2</sup>
16	444 m <sup>2</sup>	450.000 €	1.013,51 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,10	1,05	1.170,61 €/m <sup>2</sup>
17	365 m <sup>2</sup>	280.000 €	767,12 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,15	882,19 €/m <sup>2</sup>
18	165 m <sup>2</sup>	141.000 €	854,55 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,10	1,25	1.116,25 €/m <sup>2</sup>

Precio medio ponderado Edificios industriales Plantas Bajas:	918,70 €/m <sup>2</sup>
Precio Edificios industriales Plantas Altas (1/3 Plantas Bajas):	306,23 €/m <sup>2</sup>
Precio medio ponderado Edificios industriales reducidos:	610,70 €/m <sup>2</sup>

### 8.2.2. Valor en venta de vivienda libre

En la unidad de ejecución UE-1 existen viviendas que se prevé que queden consolidadas. Las viviendas existentes presentan una tipología muy concreta difícilmente asimilable a testigos que se encuentran en el mercado inmobiliario de Mungia y su entorno. No obstante, para su cálculo se parte de un estudio de mercado de la oferta de vivienda libre en Mungia, y mediante la aplicación de coeficientes de homogeneización, se llega a una valoración por el método de comparación de mercado. Para el cálculo, se han obtenido los testigos que se relacionan en la siguiente tabla.

- 1 Olalde Beresia.** Piso 1ª planta en la Urbanización Olalde Beresia. Entorno con zona de juegos infantiles, cafetería y piscina comunitaria, 3 habitaciones, 2 baños (1 en dormitorio principal), cocina equipada y zona de lavadero-tendedero cerrada. El precio incluye parcela de garaje y trastero.



Sup. Construida	Precio	Precio m²/S.Cons.
95 m²	335.000 €	3.526,32 €/m²

- 2 Zona Centro Salud.** Piso 1ª planta en el centro de Mungia. Totalmente reformada en 2021. Dormitorio principal con vestidor y baño, otros 2 dormitorios, 2 baños (ambos con ducha de tamaño bañera). Parcela de garaje con ascensor directo.



Sup. Construida	Precio	Precio m²/S.Cons.
102 m²	365.000 €	3.578,43 €/m²

- 3 Santillandi (Bilbaina).** Piso dúplex en La Bilbaína en el centro cívico junto al supermercado y bus. Planta principal con salón-comedor, cocina, habitación, baño y terraza. Planta 1ª, con habitación grande con baño y un trastero. Garaje privado en planta -1 con acceso directo a la vivienda y otro trastero.



Sup. Construida	Precio	Precio m²/S.Cons.
95 m²	310.000 €	3.263,16 €/m²

- 4 Olalde Beresia.** Piso 1ª planta, 114m² construidos distribuidos en un amplio salón-comedor con salida a balcón en orientación sur y con vistas a una plaza con zona de juegos para niños. Cuenta con parcela de garaje directa y trastero de 8m, ambos incluidos en el precio. Además dispone del uso y disfrute de piscina comunitaria.



Sup. Construida	Precio	Precio m²/S.Cons.
114 m²	379.000 €	3.324,56 €/m²

<p><b>5 Céntrico Zona Polideportivo.</b> Piso 6ª planta, con 3 habitaciones, baño, aseo, salón-comedor, cocina equipada, balcón cerrado. Con ascensor, ventanas de PVC oscilobatientes, calefacción de gas natural. Con camarote en planta bajo cubierta.</p> <table border="1" data-bbox="247 667 837 745"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80 m<sup>2</sup></td> <td>247.000 €</td> <td>3.087,50 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	80 m <sup>2</sup>	247.000 €	3.087,50 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
80 m <sup>2</sup>	247.000 €	3.087,50 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>6 Goietako Plaza.</b> Piso que consta de 82m<sup>2</sup> de superficie útil, distribuido en 3 habitaciones, 2 baños (uno con hidromasaje), sala con mirador y cocina con salida a un balcón. Tiene ascensor. Cuenta con una parcela de garaje de 16 m<sup>2</sup> y un trastero de 5,2 m<sup>2</sup> con 6m<sup>2</sup> bajo techo.</p> <table border="1" data-bbox="247 1050 837 1128"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>82 m<sup>2</sup></td> <td>385.000 €</td> <td>4.695,12 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	82 m <sup>2</sup>	385.000 €	4.695,12 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
82 m <sup>2</sup>	385.000 €	4.695,12 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>7 Calle Bentades,</b> junto Ayuntamiento. Piso con salón comedor amplio, 2 habitaciones, 1 baño, 1 aseo, cocina completamente equipada y camarote. Suelo de madera, calefacción de gas natural y fachada ventilada.</p> <table border="1" data-bbox="247 1433 837 1512"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70 m<sup>2</sup></td> <td>260.000 €</td> <td>3.714,29 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	70 m <sup>2</sup>	260.000 €	3.714,29 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
70 m <sup>2</sup>	260.000 €	3.714,29 €/m <sup>2</sup>					
<p><b>8 Sabino Arana 1.</b> Piso 2ª planta, consta de pasillo principal, salón-comedor, terraza, 3 habitaciones, baño completo, aseo, cocina nueva con despensa y camarote de 10m<sup>2</sup>. Todo exterior y con ascensor. La vivienda está construida en una superficie total de 101,40 m<sup>2</sup> y siendo la superficie útil de 82,13 m<sup>2</sup>. Construida en el año 1978, necesitaría alguna actualización.</p> <table border="1" data-bbox="247 1825 837 1904"> <thead> <tr> <th>Sup. Construida</th> <th>Precio</th> <th>Precio m<sup>2</sup>/S.Cons.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101 m<sup>2</sup></td> <td>283.000 €</td> <td>2.801,98 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	101 m <sup>2</sup>	283.000 €	2.801,98 €/m <sup>2</sup>	
Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.					
101 m <sup>2</sup>	283.000 €	2.801,98 €/m <sup>2</sup>					

**9 Olalde Beresia.** Piso con amplias vistas en urbanización con piscina, zonas ajardinadas y deportivas y juegos infantiles. Orientación sur, amplios ventanales con miradores y balcones. El piso está distribuido en cocina, salón-comedor, hall, tres dormitorios y 2 baños y con paredes con lana de roca que dan un aislamiento sonoro excepcional. Ascensor a cota cero, parcela de garaje, trastero y acceso a cota cero.



Sup. Construida	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.
101 m <sup>2</sup>	365.000 €	3.613,86 €/m <sup>2</sup>

A partir de estos testigos, primero se opera mediante la aplicación de coeficientes de homogeneización para llegar a un precio medio de la vivienda de segunda mano en Mungia y su entorno. Cabe indicar que en la muestra obtenida predominan las viviendas de calidad media o relativamente alta, con plazas de garaje y trastero incluido en el precio, urbanización privada, etc. Por tanto, los coeficientes aplicados principalmente minoran los precios, de tal forma que el resultado sea reflejo de un precio medio de viviendas de diversa naturaleza que se pueda ofertar en Mungia. En el cuadro siguiente se recogen estos datos.

Numero	Sup. Cons.	Precio	Precio m <sup>2</sup> /S.Cons.	Coefic. s/ Localización	Coefic. s/ Est.Cons.	Coefic. s/ Superficie	Precio Ponderado
1	95 m <sup>2</sup>	335.000 €	3.526,32 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,85	0,95	2.562,75 €/m <sup>2</sup>
2	102 m <sup>2</sup>	365.000 €	3.578,43 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,85	1,00	3.041,67 €/m <sup>2</sup>
3	95 m <sup>2</sup>	310.000 €	3.263,16 €/m <sup>2</sup>	0,75	0,85	0,95	1.976,25 €/m <sup>2</sup>
4	114 m <sup>2</sup>	379.000 €	3.324,56 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,90	1,10	2.962,18 €/m <sup>2</sup>
5	80 m <sup>2</sup>	247.000 €	3.087,50 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,90	0,85	2.125,74 €/m <sup>2</sup>
6	82 m <sup>2</sup>	385.000 €	4.695,12 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,90	0,85	3.232,59 €/m <sup>2</sup>
7	70 m <sup>2</sup>	260.000 €	3.714,29 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,90	0,80	2.406,86 €/m <sup>2</sup>
8	101 m <sup>2</sup>	283.000 €	2.801,98 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,90	1,00	2.521,78 €/m <sup>2</sup>
9	101 m <sup>2</sup>	365.000 €	3.613,86 €/m <sup>2</sup>	0,90	0,80	1,00	2.601,98 €/m <sup>2</sup>

Precio medio ponderado Vivienda libre: **2.603,53 €/m<sup>2</sup>**

En segundo lugar, este precio medio se transforma en una unidad comparable con el producto inmobiliario ubicado en la UE-1, objeto de valoración. El precio obtenido en el cuadro anterior se refiere a la superficie construida de la vivienda. Sin embargo, a esta superficie se le tiene que añadir la parte proporcional correspondiente a los elementos comunes del edificio, por lo que para realizar esta transformación se aplica la proporción de 1,1, con lo que resulta el Precio medio ponderado de Vivienda libre en 2.366,85 €/m<sup>2</sup>, incluido elementos comunes.

Este valor en venta sería para una vivienda libre de segunda mano de precio medio en el municipio de Mungia. No obstante, las tipologías de las viviendas ubicadas en la UE-1 son muy específicas, distintas a la vivienda media referida. Por una parte, hay una vivienda situada sobre un local de planta baja destinada a obrador de panadería y, por otra parte, un pequeño bloque de planta baja

más dos plantas altas, con una escalera exterior, a modo de un bloque plurifamiliar reducido. Se trata de productos inmobiliarios de difícil comercialización, y de un valor de mercado muy inferior a una vivienda media en Mungia. Por tanto, al valor de venta calculado para la vivienda media, se le aplican dos coeficientes de minoración para cada tipología, de lo que resultan los siguientes precios que se consideran acordes con el valor de mercado de estos productos inmobiliarios.

Tipología Vivienda libre	Coefic. s/ Tipología	Precio Ponderado
Vivienda vinculada a nave	0,50	1.183,42 €/m <sup>2</sup>
Bloque plurifamiliar reducido	0,60	1.420,11 €/m <sup>2</sup>

### 8.3. Valor de la construcción

El valor de la construcción queda definido de la siguiente forma:

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

Tal como se viene indicando, en las dos unidades de ejecución se distinguen dos tipos de productos inmobiliarios. Por una parte, las edificaciones existentes en la UE-1, que quedan consolidadas y, por otra parte, las edificaciones pendientes de ejecución de la UE-2. En cada caso, se aplica la metodología de cálculo de forma diferente para la obtención del valor de la construcción. En la UE-1, se calcula el valor de reposición de los edificios, aplicando para ello coeficientes de homogeneización por antigüedad y estado de conservación. A su vez, en la UE-2, se realiza el cálculo mediante la aplicación de módulos de costes unitarios utilizados para realizar este tipo de valoraciones de la construcción.

#### 8.3.1. Valor de construcción de las edificaciones existentes en la UE-1

Para la valoración de las edificaciones existentes se ha seguido la metodología indicada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, siguiendo lo establecido en su artículo 18, aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Además del valor de reposición de la propia construcción del edificio, se ha considerado también el valor de la habilitación de los locales, en cuanto a la distribución de las diferentes dependencias (baños, vestuarios, oficinas...), las instalaciones de los diferentes servicios (agua, electricidad, iluminación, calefacción...), el mobiliario no recuperable (maquinaria, equipos de climatización, aparatos sanitarios...), etc. Esta habilitación se estima en un valor modular de 12.000 € por cada 100 m<sup>2</sup>, tanto industrial como de vivienda.

A continuación se recoge la relación de los edificios existentes que son objeto de valoración, y posteriormente se resumen los cálculos realizados para la obtención de su valor.

**E1 Calle Elorduigoitia 18.** Pequeña nave industrial habilitada como supermercado. Cuenta con una superficie total de 1.159,68 m<sup>2</sup> en planta baja, y playa privada para aparcamiento



**E2 Camino Ormaetxea Bidea 1B.** Nave industrial con uso de taller para coches

**E2.1.** Planta baja de taller, con 708,94 m<sup>2</sup> de superficie.

**E2.2.** Planta alta destinada a oficinas, con 322,89 m<sup>2</sup> de superficie.



**E3 Camino Ormaetxea Bidea 2.** Local destinado a obrador de panadería, con un portal y dos viviendas en la planta alta.

**E3.1.** Planta baja de local, con 540,66 m<sup>2</sup> de superficie.

**E3.2.** Planta alta con dos viviendas vinculadas al local, con 244,37 m<sup>2</sup> de superficie total, incluyendo la superficie del portal en planta baja.



**E4 Camino Ormaetxea Bidea 4.** Pequeño bloque de viviendas en tres alturas, con escalera de comunicación vertical por el exterior, en la fachada posterior.

**E4.1.** Bloque residencial de PB+2, con 288,47 m<sup>2</sup> de superficie.

**E4.2.** Pequeña caseta aneja en el jardín, con 37,71 m<sup>2</sup> de superficie total.



**E5 Camino Ormaetxea Bidea 6.** Local de planta baja sin un uso definido, que se asemeja a una nave de actividades económicas asimilable a las existentes en la zona. Cuenta con una superficie total de 259,83 m<sup>2</sup>.



En la siguiente tabla se resumen los valores adoptados y los cálculos realizados para obtener la valoración de las edificaciones existentes en la UE-1. A partir de la valoración de la construcción, al final se obtiene el valor de reposición unitario para cada edificio concreto, dividiendo el valor total por los metros cuadrados del inmueble.

Bienes a valorar	E1	E2.1	E2.2	E3.1	E3.2	E4.1	E4.2	E5
<b>Valor de reposición bruto</b>								
Superficie	1.159,68	708,94	322,89	540,66	244,37	288,47	37,71	259,83
Módulo unitario	403,95	403,95	183,61	403,95	661,00	661,00	146,89	403,95
Coste de ejecución material	468.448,56	286.373,76	59.286,48	218.397,66	161.529,35	190.679,59	5.539,21	104.957,39
Gastos de promoción	35,50%	35,50%	35,50%	35,50%	35,50%	38,00%	35,50%	35,50%
	166.299,24	101.662,69	21.046,70	77.531,17	57.342,92	72.458,25	1.966,42	37.259,87
<b>VR Valor de reposición bruto</b>	<b>634.747,80</b>	<b>388.036,45</b>	<b>80.333,18</b>	<b>295.928,83</b>	<b>218.872,27</b>	<b>263.137,84</b>	<b>7.505,63</b>	<b>142.217,27</b>
<b>Valor al final de la vida útil</b>								
% s/ Valor de repos. bruto	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>VF Valor al final de la vida útil</b>	<b>63.474,78</b>	<b>38.803,64</b>	<b>8.033,32</b>	<b>29.592,88</b>	<b>21.887,23</b>	<b>26.313,78</b>	<b>750,56</b>	<b>14.221,73</b>
<b>Coefficiente corrector</b>								
Inicio expediente	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Año construcción	1980	1980	1980	1976	1976	1950	1950	1977
Fecha rehabilitación Fr	2015	2015	2015	2005	2010	2015	2015	2010
Coef. tipo de reforma i	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	0,5	0,4	0,5
Antigüedad Fa=Fc+(Fr-Fc).i	1997,5	1997,5	1997,5	1984,7	1986,2	1982,5	1976	1993,5
Edad a inicio expediente	25,5	25,5	25,5	38,3	36,8	40,5	47	29,5

Bienes a valorar	E1	E2.1	E2.2	E3.1	E3.2	E4.1	E4.2	E5
Vida útil	35	35	35	50	100	100	35	40
Antigüedad	73%	73%	73%	77%	37%	41%	134%	74%
Estado conservación	Normal	Normal	Normal	Regular	Regular	Normal	Normal	Regular
<b>β Coeficiente corrector</b>	<b>0,6315</b>	<b>0,6315</b>	<b>0,6315</b>	<b>0,6815</b>	<b>0,3654</b>	<b>0,2891</b>	<b>1</b>	<b>0,6972</b>
<b>Valor de la edificación</b> V = VR – (VR – VF) · β	<b>273.988,89</b>	<b>167.495,93</b>	<b>34.675,82</b>	<b>114.420,88</b>	<b>146.893,94</b>	<b>194.672,00</b>	<b>750,56</b>	<b>52.978,78</b>
<b>Valor de la habilitación del local</b> Módulo /100 m <sup>2</sup> : 12.000 €	<b>139.161,60</b>	<b>85.072,80</b>	<b>38.746,80</b>	<b>64.879,20</b>	<b>29.324,40</b>	<b>34.616,40</b>	<b>4.525,20</b>	<b>0,00</b>
<b>Valoración de las construcciones</b>	<b>413.150,49</b>	<b>252.568,73</b>	<b>73.422,62</b>	<b>179.300,08</b>	<b>176.218,34</b>	<b>229.288,40</b>	<b>5.275,76</b>	<b>52.978,78</b>
<b>Valor de reposición unitario</b>	<b>356,26</b>	<b>356,26</b>	<b>227,39</b>	<b>331,63</b>	<b>721,11</b>	<b>794,84</b>	<b>139,90</b>	<b>203,90</b>

### 8.3.2. Valor de construcción de los edificios pendientes de ejecutar en la UE-2

#### 8.3.2.1. Coste de ejecución material

En el caso de la edificabilidad permitida en la UE-2 por el planeamiento, y que se encontraría pendiente de ejecutar, se ha seguido el método de aplicación de módulos utilizado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro. El último módulo-base estadístico del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro se fijó en 370 €/m<sup>2</sup> construido referido al presupuesto de ejecución material y data del 1 de enero de 2011. Supuso un incremento considerable respecto al anterior de 260 €/m<sup>2</sup> del año 2010, y fue desestimado por el propio Colegio de Oficial de Arquitectos. Por ello, se parte del módulo-base establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos para el año 2010, establecido en 260 €/m<sup>2</sup>, y se procede a su actualización mediante aplicación de la variación del IPC en Bizkaia entre enero de 2010 y noviembre de 2022 (28,4%), el último dato disponible, obteniendo así un valor de módulo-base de 333,84 €/m<sup>2</sup> para el coste de ejecución material.

A partir de estos módulos, se aplica la fórmula establecida para obtener el precio unitario de ejecución material en función de las tipologías y usos previstos. Se consideran dos usos diferenciados, dentro del uso industrial o de actividades económicas previsto en la UE-2, debido a su diferencia tanto en el coste de construcción, pero también en el valor de venta. Por una parte, se consideran Edificios industriales en Planta Baja, que se correspondería con las naves características de uso general, y por otra, las plantas altas que alojan los usos auxiliares, como Edificios industriales Plantas Altas. Esta segunda tipología resulta menos costosa en su construcción, puesto que va alojado dentro de la envolvente general considerado en el otro uso, pero su valor de venta se considera igualmente muy inferior.

Precios unitarios por usos Grupo 2	m <sup>2</sup> c*M*L*(0,2 + 0,1 x c)			
Edificios industriales Planta Bajas	M=333,84	L=1,1	c=9	403,95 €/m <sup>2</sup> c
Edificios industriales Plantas Altas	M=333,84	L=1,1	c=3	183,61 €/m <sup>2</sup> c

## 8.3.2.2. Gastos de promoción relativos al coste de construcción

Tal como se ha señalado, además de los costes de ejecución material de la obra, se deben tener en cuenta otra serie de gastos vinculadas a la promoción y ejecución de los edificios, como son los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Estos gastos se obtienen de aplicar unos porcentajes al coste de ejecución material de las obras, según se señala a continuación:

Gastos de promoción de la construcción	Porc. s/CEM V.P.
Gastos Generales del Constructor	13,00% s/CEM
Beneficio Industrial del Constructor	6,00% s/CEM
Honorarios profesionales proyectos y dirección de obras	8,30% s/CEM
<i>Levantamientos Topográficos</i>	0,15% s/CEM
<i>Estudios Geotécnicos</i>	0,65% s/CEM
<i>Redacción Proyecto Ejecución (con ESS+PCC+EGRCD)</i>	4,50% s/CEM
<i>Dirección de Obra</i>	1,00% s/CEM
<i>Dirección de ejecución de Obra</i>	1,00% s/CEM
<i>Coordinación Seguridad y Salud</i>	0,40% s/CEM
<i>Control de calidad</i>	0,20% s/CEM
<i>Gestión de Residuos de construcción y demolición</i>	0,20% s/CEM
<i>Formación Libro del Edificio</i>	0,20% s/CEM
Seguros de la edificación (seguro decenal, OCT)	1,50% s/CEM
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras*	5,00% s/CEM
Tasa municipal de tramitación de la licencia	0,20% s/CEM
Escritura Obra Nueva (AJD, notario, registrador)	0,75% s/CEM
Escritura División Horizontal (AJD, notario, registrador)	0,75% s/CEM
<b>Total gastos de promoción</b>	<b>35,50% s/CEM</b>

## 8.3.2.3. Total valor de construcción Vc

De esta forma, de la suma de los dos conceptos anteriores, se obtiene el valor de construcción Vc para los diferentes productos inmobiliarios de la UE-2:

	CEM	G. Prom.	Vc
Edificios industriales Planta Bajas	403,95 €/m <sup>2</sup> c	35,50% s/CEM	547,35 €/m <sup>2</sup> c
Edificios industriales Plantas Altas	183,61 €/m <sup>2</sup> c	35,50% s/CEM	248,79 €/m <sup>2</sup> c

## 8.4. Cargas de urbanización

De acuerdo al artículo 147 de la LSU, para la determinación de las cargas de urbanización se deberán tener en cuenta tanto el conjunto de las obras de urbanización previstas en el ámbito, como la redacción de proyectos técnicos, gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades, etc.

En el presente apartado se realiza una primera estimación de las cargas de urbanización globales en función de la ordenación planteada en cada unidad de ejecución, a través de la aplicación de módulos unitarios y porcentajes aplicados a las cuantías globales que, en su caso, deberán ser definidos con mayor detalle en los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación, y que serán definitivos tras la ejecución real de las obras previstas.

### 8.4.1. Cargas de urbanización de la UE-1

#### 8.4.1.1. Coste de ejecución de la urbanización

Consiste en los costes de ejecución de la renovación y mejora de la calle Ormaetxe Bidea y su conexión con la calle Elorduigoitia. Para ello, se considera la sustitución del cierre actual de la parcela del supermercado y los elementos de urbanización actuales (farolas, tapas de arquetas, fresado, etc.). Los costes resultantes mediante la aplicación de módulos unitarios sobre las mediciones según la ordenación orientativa propuesta serían los que se indican a continuación.

Descripción	Medición	Precio	Importe
<b>Demoliciones</b>			
Cierre parcela (70m, h:2m)	140,00 m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup> c	8.400,00 €
CM Ormaetxe Bidea	2.114,82 m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup> c	52.870,50 €
<b>Urbanización</b>			
Sistema Local Espacios Libres	2.908,30 m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>	58.166,00 €
Reforma calle Ormaetxe Bidea	2.114,82 m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	148.037,40 €
<b>Coste de ejecución material de la urbanización total</b>			<b>267.473,90 €</b>

#### 8.4.1.2. Gastos de promoción

Se debe realizar una estimación de todos los costes asociados, relativos a los honorarios de arquitectos y otros técnicos, letrados y demás profesionales, por la intervención en el desarrollo urbanístico, incluyendo el levantamiento topográfico, la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, Estudio y Plan de Seguridad y Salud, Control de Calidad y dirección de la obra urbanizadora, así como los correspondientes a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, etc. Este coste se obtiene de la aplicación de los baremos orientativos que se utilizaban en su día en los colegios profesionales, junto a otros métodos de este tipo, según se recoge en el siguiente cuadro.

Planeamiento		
Con superficie hasta 5 Ha	1 Ha x 10.039,80	10.039,80 €
Programa de Actuación Urbanizadora		
Respecto a planeamiento	25%	2.520,08 €
Proyecto de Equidistribución		
P. Reparcelación Respecto a Modificación NNSS	35%	3.528,11 €
Convenio	Igual P.Reparc.	3.528,11 €
Constitución Junta de Concertación	Igual P.Reparc.	3.528,11 €
Proyecto de urbanización		
s/ Baremo respecto al CEM estimado	6,50% s/ 267.473,90 €	17.385,80 €
Costes de gestión		
Formalización, inscripción, registro, tramitación	10% s/Plan	1.008,03 €
<b>Total gastos de promoción</b>		<b>41.578,52 €</b>

#### 8.4.1.3. Resumen de las cargas de urbanización de la UE-1

El conjunto de gastos resultantes de los apartados anteriores, da como resumen la siguiente relación de cargas de urbanización para la Unidad de Ejecución UE-1.

Concepto	Importe
Coste de las obras de urbanización por contrata sin IVA	267.473,90 €
Gastos de gestión sin IVA	41.578,52 €
<b>Total Cargas de Urbanización UE-1</b>	<b>309.052,42 €</b>

#### 8.4.2. Cargas de urbanización de la UE-2

##### 8.4.2.1. Coste de ejecución de la urbanización

En esta unidad de ejecución se debe ejecutar una nueva vialidad interna a partir del enlace con la calle Bermeo Bidea. Además, se deben acondicionar los espacios libres públicos que se ceden. Los costes resultantes mediante la aplicación de módulos unitarios sobre las mediciones según la ordenación orientativa propuesta serían los que se indican a continuación.

Descripción	Medición	Precio	Importe
SLEL-1: Sup. blanda urbana muy equipada	1.181,55 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	47.262,00 €
SLEL-2: Sup. blanda urbana muy equipada	1.408,85 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	56.354,00 €
SLEL-3: Sup. blanda poco equipada	11.948,37 m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>	238.967,40 €
SLCV-1: Sup. dura muy equipada	817,39 m <sup>2</sup>	180,00 €/m <sup>2</sup>	147.130,20 €
SLCV-2: Sup. dura muy equipada	5.704,41 m <sup>2</sup>	180,00 €/m <sup>2</sup>	1.026.793,80 €
<b>Coste de ejecución material de la urbanización total</b>			<b>1.516.507,40 €</b>

#### 8.4.2.2. Gastos de promoción

Se debe realizar una estimación de todos los costes asociados, relativos a los honorarios de arquitectos y otros técnicos, letrados y demás profesionales, por la intervención en el desarrollo urbanístico, incluyendo el levantamiento topográfico, la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, Estudio y Plan de Seguridad y Salud, Control de Calidad y dirección de la obra urbanizadora, así como los correspondientes a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, etc. Este coste se obtiene de la aplicación de los baremos orientativos que se utilizaban en su día en los colegios profesionales, junto a otros métodos de este tipo, según se recoge en el siguiente cuadro.

Planeamiento		
Con superficie entre 5 y 25 Ha	7,66 Ha x 8.366,50	64.104,03 €
Programa de Actuación Urbanizadora		
Respecto a planeamiento	25%	16.026,01 €
Proyecto de Equidistribución		
P. Reparcelación Respecto a Modificación NNSS	35%	22.436,41 €
Convenio	25% s/ P.Reparc.	5.609,10 €
Constitución Junta de Concertación	25% s/ P.Reparc.	5.609,10 €
Proyecto de urbanización		
s/ Baremo respecto al CEM estimado	4,00% s/ 1.516.507,40 €	60.660,30 €
Costes de gestión		
Formalización, inscripción, registro, tramitación	10% s/Plan	6.410,40 €
<b>Total gastos de promoción</b>		<b>180.855,35 €</b>

#### 8.4.2.3. Resumen de las cargas de urbanización de la UE-2

El conjunto de gastos resultantes de los apartados anteriores, da como resumen la siguiente relación de cargas de urbanización para la Unidad de Ejecución UE-2.

Concepto	Importe
Coste de las obras de urbanización por contrata sin IVA	1.516.507,40 €
Gastos de gestión sin IVA	180.855,25 €
<b>Total Cargas de Urbanización UE-2</b>	<b>1.697.362,75 €</b>

#### 8.4.3. Cargas de urbanización actualizadas

Conforme se establece en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, la actualización al momento de las cargas de

urbanización tiene en cuenta dos factores. Por un lado, la Tasa Libre de Riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, que será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En este caso se adopta el 2,084, publicado en BOE de 4 de enero de 2023.

Por otro lado, se debe considerar la Prima de Riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción que se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes, atribuidos por la ordenación urbanística, en función del tipo de inmueble. En el caso del Área SI-13, se consideran dos tipos de inmuebles.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificios industriales	14

Así, las cargas de urbanización actualizadas se obtienen mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$G (1 + TLR + PR)$$

A partir de esta expresión, resultan las siguientes cargas de urbanización actualizadas de las unidades de ejecución UE-1 y UE-2.

Cargas de urbanización actualizadas de la UE-1					
G					309.052,42 €
TLR					0,02084
PR					
	<i>Edificio de uso residencial</i>	8	532,84	15,12%	1,21
	<i>Edificios industriales</i>	14	2.992,00	84,88%	11,88
			3.524,84	100,00%	<b>13,093</b>
1 + TLR + PR					0,1331
					1,1518

**Cargas de urbanización, incluido gastos derivados: G (1 + TLR + PR) 355.957,30 €**

Cargas de urbanización actualizadas de la UE-2					
G					1.697.362,75 €
TLR					0,02084
PR					
	<i>Edificios industriales</i>	14	65.126,91	100,00%	14,000
			65.126,91	100,00%	<b>14,000</b>
1 + TLR + PR					0,1400
					1,1608

**Cargas de urbanización, incluido gastos derivados: G (1 + TLR + PR) 1.970.366,58 €**

## 8.5. Valor de repercusión del suelo

### 8.5.1. Valor de repercusión del suelo urbanizado

Con los valores anteriormente calculados, se obtiene el valor de repercusión del suelo urbanizado unitario aplicando la formula señalada al principio de este capítulo:

$$VRS = (Vw / K) - Vc$$

A partir de este resultado se obtienen también los coeficientes de ponderación entre usos, de acuerdo a la relación entre los valores de repercusión de suelo para cada uso. Por su parte, el valor del suelo urbanizado no edificado total, se calcula mediante la siguiente expresión:

$$VS = \sum (Ei \times VRSi)$$

Donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uso considerado

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uso considerado

### 8.5.2. Valor de repercusión del suelo urbanizado de la UE-1

En el caso de la unidad de ejecución UE-1, se han adoptado valores específicos de acuerdo a las características de los edificios existentes, que quedarían consolidados, tal como se ha expuesto antes. Así, los valores de reposición son únicos para cada edificio, por lo que los coeficientes de ponderación son también individualizados para cada inmueble.

	Ww	K	Vr	VRS	C. pond.
<b>E1</b> Edificios ind. reducidos	610,70 €/m <sup>2</sup> c	1,2	356,26 €/m <sup>2</sup> c	152,65 €/m <sup>2</sup> c	1,00
<b>E2.1</b> Edificios ind. reducidos	610,70 €/m <sup>2</sup> c	1,2	356,26 €/m <sup>2</sup> c	152,65 €/m <sup>2</sup> c	1,00
<b>E2.2</b> Edificios ind. reducidos	610,70 €/m <sup>2</sup> c	1,2	227,39 €/m <sup>2</sup> c	281,52 €/m <sup>2</sup> c	1,84
<b>E3.1</b> Edificios ind. reducidos	610,70 €/m <sup>2</sup> c	1,2	331,63 €/m <sup>2</sup> c	177,28 €/m <sup>2</sup> c	1,16
<b>E3.2</b> Vivienda vinculada a nave	1.183,42 €/m <sup>2</sup> c	1,2	721,11 €/m <sup>2</sup> c	265,07 €/m <sup>2</sup> c	1,74
<b>E4.1</b> Bloque plurifam. reducido	1.420,11 €/m <sup>2</sup> c	1,3	794,84 €/m <sup>2</sup> c	297,55 €/m <sup>2</sup> c	1,95
<b>E5.1</b> Edificios ind. reducidos	610,70 €/m <sup>2</sup> c	1,2	203,90 €/m <sup>2</sup> c	305,02 €/m <sup>2</sup> c	2,00

A partir del valor unitario del suelo urbanizado, se obtiene el valor total mediante la consideración de toda la edificabilidad existente en el ámbito. Además de los anteriores inmuebles, se añade el valor de la caseta vinculada al inmueble E4, que se considera como un bien situado en la parcela, pero no comerciable, puesto que no se puede desvincular al edificio principal.

	m <sup>2</sup> c	VRS	ΣVRS
<b>E1</b> Edificios ind. reducidos	1.159,68 m <sup>2</sup> c	152,65 €/m <sup>2</sup> c	177.025,87 €
<b>E2.1</b> Edificios ind. reducidos	708,94 m <sup>2</sup> c	152,65 €/m <sup>2</sup> c	108.220,13 €
<b>E2.2</b> Edificios ind. reducidos	322,89 m <sup>2</sup> c	281,52 €/m <sup>2</sup> c	90.900,34 €

	m <sup>2</sup> c	VRS	ΣVRS
<b>E3.1</b> Edificios ind. reducidos	540,66 m <sup>2</sup> c	177,28 €/m <sup>2</sup> c	95.848,88 €
<b>E3.2</b> Vivienda vinculada a nave	244,37 m <sup>2</sup> c	265,07 €/m <sup>2</sup> c	64.776,21 €
<b>E4.1</b> Bloque plurifam. reducido	288,47 m <sup>2</sup> c	297,55 €/m <sup>2</sup> c	85.833,88 €
<b>E4.2</b> Caseta	37,71 m <sup>2</sup> c		5.275,76 €
<b>E5.1</b> Edificios ind. reducidos	259,83 m <sup>2</sup> c	305,02 €/m <sup>2</sup> c	79.252,12 €
<b>Valor de repercusión del suelo urbanizado de la UE-1</b>			<b>707.133,18 €</b>

El valor de repercusión del suelo urbanizado reflejado en la tabla anterior se refiere a toda la edificabilidad existente y consolidada en la Unidad de Ejecución UE-1. Al no prever incrementos de edificabilidad en esta unidad de ejecución, no se considera la cesión gratuita del 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

### 8.5.3. Valor de repercusión del suelo urbanizado de la UE-2

En la unidad de ejecución UE-2, se considera un único tipo de uso, referido a los edificios industriales o de actividades económicas. No obstante, dentro de este uso, se ha diferenciado entre la edificabilidad de planta baja y las plantas altas, tanto en el valor en venta como de construcción, tal como se ha expuesto antes. La edificabilidad en planta baja se corresponde con la ocupación máxima permitida aplicando los parámetros urbanísticos aplicables según el planeamiento vigente. El resto de edificabilidad, hasta llegar a la máxima permitida, sería de planta altas.

	Wv	K	Vr	VRS	C. pond.
Edificios industr. Plantas Bajas	918,70 €/m <sup>2</sup> c	1,2	547,35 €/m <sup>2</sup> c	218,23 €/m <sup>2</sup> c	1,00
Edificios industr. Plantas Altas	306,23 €/m <sup>2</sup> c	1,2	248,79 €/m <sup>2</sup> c	6,40 €/m <sup>2</sup> c	0,03

A partir del valor unitario del suelo urbanizado, se obtiene el valor total mediante la consideración de toda la edificabilidad permitida en el ámbito por el planeamiento vigente.

	m <sup>2</sup> c	VRS	ΣVRS
Edificios industr. Plantas Bajas	30.647,96 m <sup>2</sup> c	218,23 €/m <sup>2</sup> c	6.688.442,57 €
Edificios industr. Plantas Altas	34.478,95 m <sup>2</sup> c	6,40 €/m <sup>2</sup> c	220.655,30 €
<b>Valor de repercusión del suelo urbanizado de la UE-2</b>			<b>6.909.097,88 €</b>

El valor de repercusión del suelo urbanizado reflejado en la tabla anterior se refiere a toda la edificabilidad prevista para el área de actuación. En el caso de la Unidad de Ejecución UE-2 se ha considerado la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística para la evaluación económica de las actuaciones por el incremento de edificabilidad. Para materializar esta participación, los propietarios de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de los ámbitos de gestión. De esta forma, para el cálculo del valor del suelo urbanizado no edificado se debe considerar esta cesión gratuita. Dado que la edificación anterior ha desaparecido, se ha considerado para esta cesión la totalidad de la edificabilidad ponderada permitida en la unidad de ejecución.

Edif. urbanística ponderada de cesión libre de cargas	15,00%	1.036.364,68 €
Edif. urbanística a equidistribuir gravada con cargas	85,00%	5.872.733,19 €

#### 8.5.4. Valor de repercusión del suelo no urbanizado

##### 8.5.4.1. Valor de repercusión del suelo no urbanizado unitario

Por último, una vez determinados, por un lado, los beneficios (valor del suelo urbanizado, descontada la cesión del 15%, en su caso) y por otra parte el conjunto de cargas de urbanización precisas, de la diferencia entre ambas cifras, se determina el Valor de repercusión del suelo no urbanizado, en estado inicial.

	UE-1	UE-2
Valor residual suelo urbanizado (descontado 15%)	707.133,18 €	5.872.733,19 €
Cargas de urbanización actualizadas	355.957,30 €	1.970.366,58 €
Valor residual suelo no urbanizado aportado total	351.175,87 €	3.902.366,62 €
Superficie de suelos con derechos	7.189,24 m <sup>2</sup>	76.057,20 m <sup>2</sup>
<b>Valor residual suelo no urbanizado aportado unitario</b>	<b>48,85 €/m<sup>2</sup></b>	<b>51,31 €/m<sup>2</sup></b>

Tal como se observa en los resultados obtenidos, las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 resultan económicamente viables según los criterios seguidos en la presente valoración.

##### 8.5.4.2. Equilibrio en la delimitación de las unidades de ejecución

Por otro lado, se debe considerar la condición establecida en el artículo 144.2 de la LSU, en cuanto que la diferencia entre unidades de ejecución dentro de cada área no puede ser mayor de un 5%. El valor de repercusión del suelo no urbanizado medio del área resulta del promedio calculado a partir de los anteriores datos.

	UE-1	UE-2	Área SI-13
Valor residual suelo no urbanizado aportado total	351.175,87 €	3.902.366,62 €	4.253.542,49 €
Superficie de suelos con derechos	7.189,24 m <sup>2</sup>	76.057,20 m <sup>2</sup>	83.246,44 m <sup>2</sup>
<b>Valor residual suelo no urbanizado aportado unitario</b>	<b>48,85 €/m<sup>2</sup></b>	<b>51,31 €/m<sup>2</sup></b>	<b>51,10 €/m<sup>2</sup></b>

Por tanto, el valor residual del suelo no urbanizado aportado unitario de cada unidad de ejecución del área SI-13, debe estar en un rango dentro del 5% de este valor resultante de 51,10 €/m<sup>2</sup>, es decir, entre 48,54 €/m<sup>2</sup> y 53,65 €/m<sup>2</sup>. Por lo que las dos unidades de ejecución delimitadas cumplen con la citada condición establecida en el artículo 144.2 de la LSU.

## 9. CONCLUSIÓN

Con lo indicado en los apartados anteriores de esta Memoria, los redactores del presente documento estiman que la propuesta urbanística contenida en el mismo queda suficientemente descrita y justificada, y de esta forma, se pone en conocimiento de la Administración la información adecuada para la aceptación y consiguiente aprobación de la Delimitación de Unidades de Ejecución en el Área de Actividades Económicas SI-13 del municipio de Mungia.

Bilbao, enero de 2023

**AJURIAGUERRA TRES, SLP**  
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director



Fdo.: Pablo Estefanía Angulo

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

Documento B

# PLANOS

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567

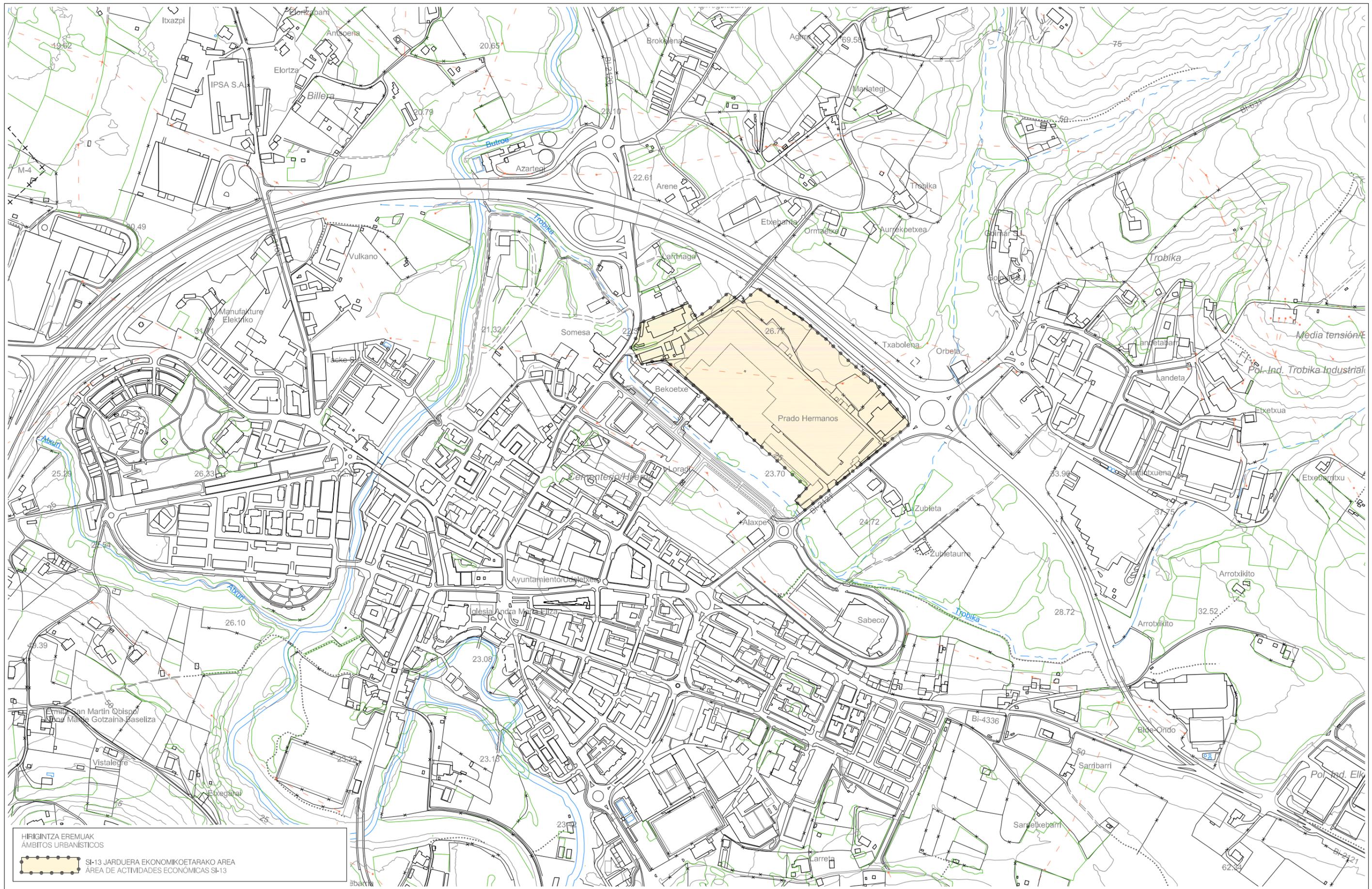
## B. PLANOS

El presente documento de Delimitación de Unidades de Ejecución en el Área de Actividades Económicas SI-13 del municipio de Mungia contiene la siguiente relación de planos:

<i>Nº Plano</i>	<i>Referencia</i>	<i>Designación</i>	<i>Escala</i>
1	I-1-A	1 de 1 Situación	1/6.000
2	IU-1-A	1 de 1 Planeamiento Urbanístico Municipal: NNSS Vigentes	1/2.000
3	IE-1-A	1 de 1 Identificación de las parcelas y edificaciones existentes	1/2.000
4	O-1-A	1 de 1 Delimitación de las Unidades de Ejecución	1/2.000
5	O-2-A	1 de 1 Ordenación orientativa del Área	1/2.000

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021). Autenticidad verificable en <https://sede.mungia.eus> mediante C.S.V.:

14616143375754122567



ERAGILEA / PROMOTOR:  
**Sprilur**

IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:  
PABLO ESTEBAN ANGLU  
Sua: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS:

**A+**  
**J3**

ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S):  
1/6.000  
0m 50m 100m 300m



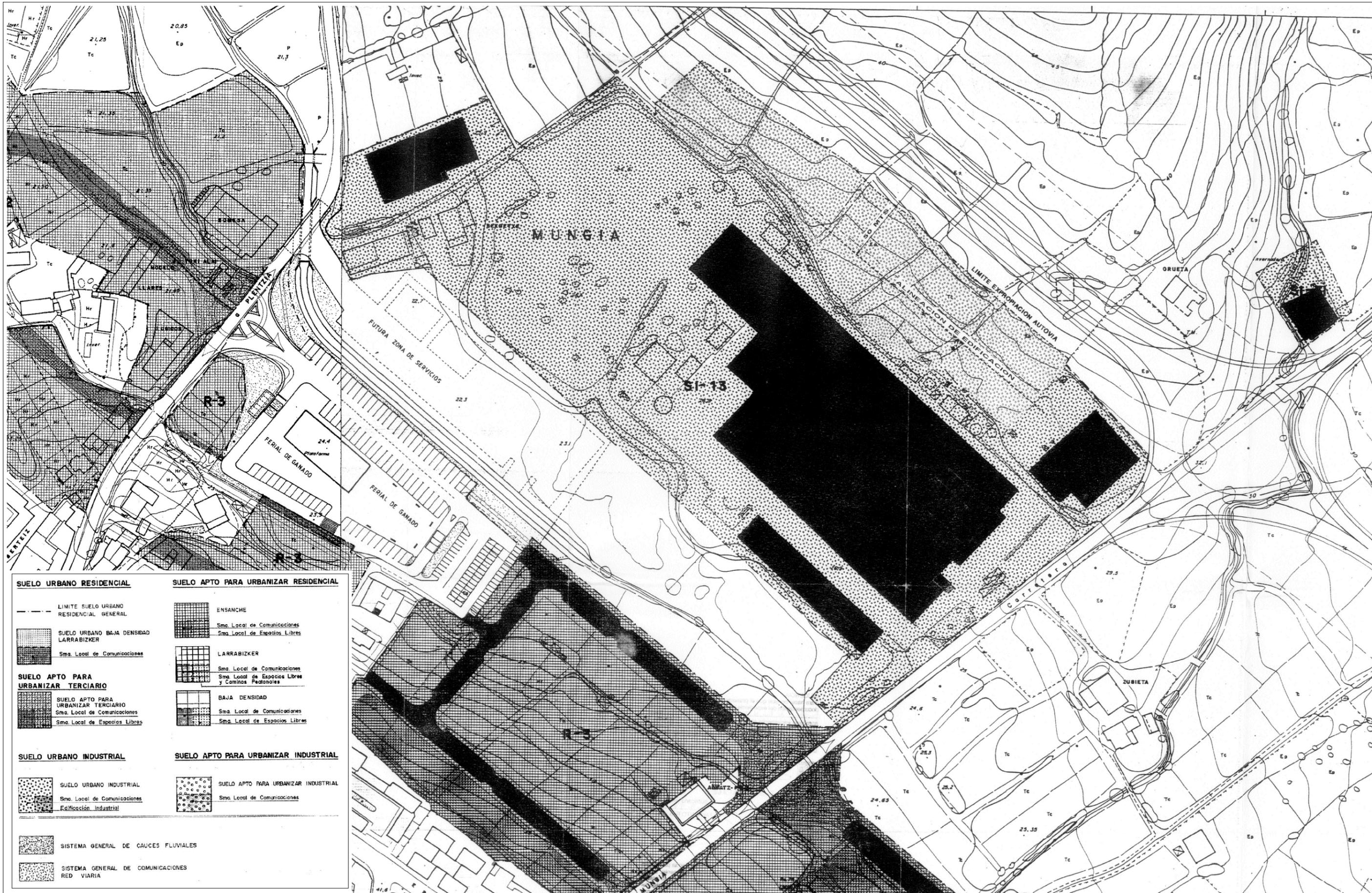
NEURRIA(K) / ESCALA(S):  
1/6.000  
DATA / FECHA:  
2023KO URTARRILA  
ENERO 2023

EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA MUNGIAKO UDALERRIKO SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREAN  
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13 DEL MUNICIPIO DE MUNGIA

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:  
KOKAPENA  
SITUACIÓN

PLANU ZK. / PLANO Nº:  
**1**  
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:  
1-1-A  
1 DE 1 ARTEAN



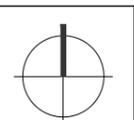


<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>		<b>SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL</b>	
--- LIMITE SUELO URBANO RESIDENCIAL GENERAL	ENSANCHE	Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Espacios Libres
SUELO URBANO BAJA DENSIDAD LARRABIZKER	LARRABIZKER	Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Espacios Libres y Caminos Peatonales
Sma. Local de Comunicaciones	BAJA DENSIDAD	Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Espacios Libres
<b>SUELO APTO PARA URBANIZAR TERCIARIO</b>		<b>SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL</b>	
SUELO APTO PARA URBANIZAR TERCIARIO	SUELO URBANO INDUSTRIAL	SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL	SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL
Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Comunicaciones
Sma. Local de Espacios Libres	Edificación Industrial	Sma. Local de Comunicaciones	Sma. Local de Comunicaciones
SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES		SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES RED VIARIA	

ERAGILEA / PROMOTOR:  
**Sprilur**

IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:  
  
PABLO ESTEFANIA ANGULO  
Stua: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS:  
**A+ J3**

ESKALA GRAFIKO(A) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):  
1/2.000

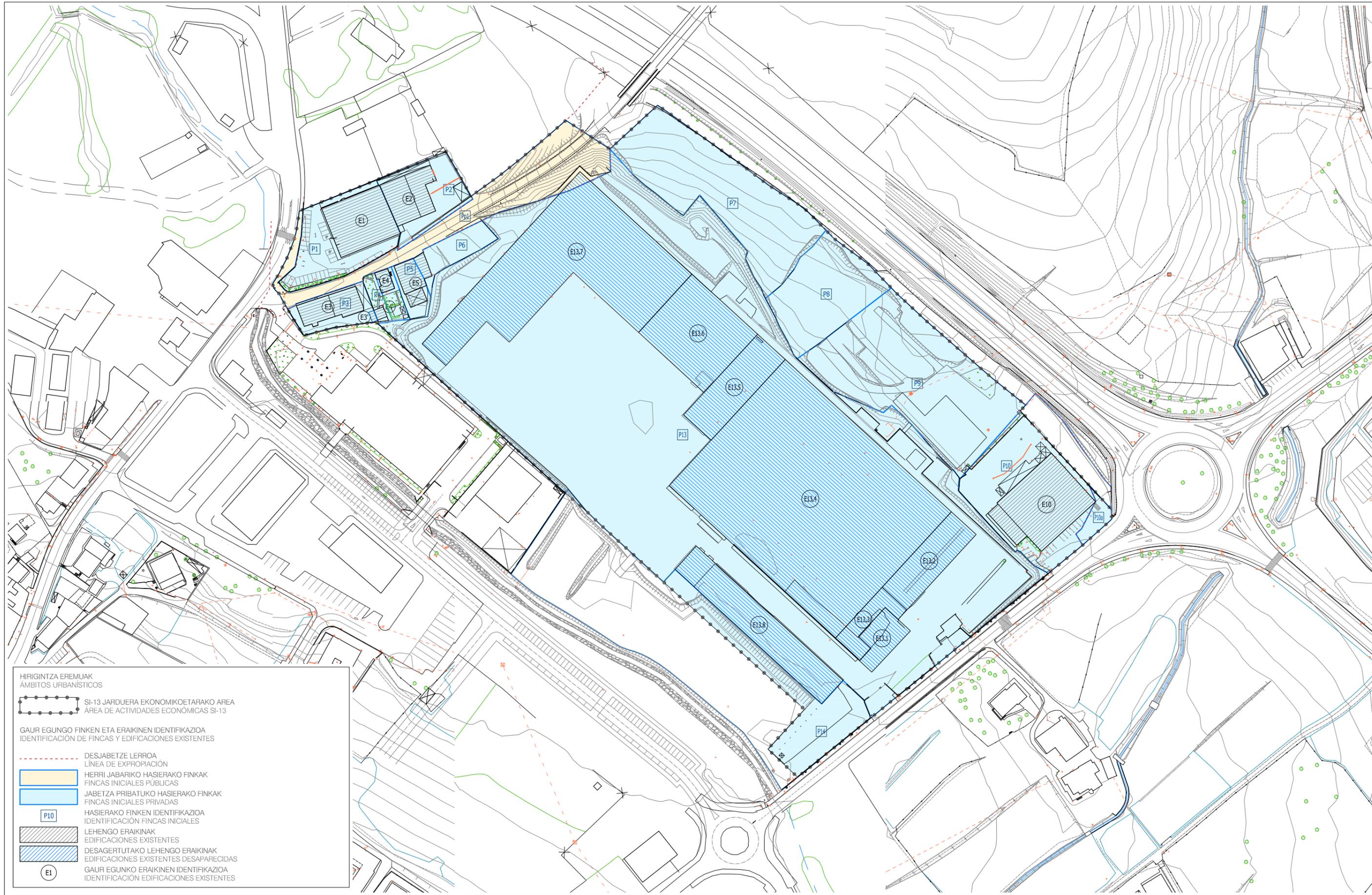


NEURRIA(K) / ESCALA(S):  
1/2.000  
DATA / FECHA:  
2023KO URTARRILA ENERO 2023

EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA MUNGIAKO UDALERRIKO SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREAN  
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13 DEL MUNICIPIO DE MUNGIA  
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:  
UDAL PLANEAMENDU URBANISTIKOA: EGUNGO ARAU SUBSIDIARIOAK  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL: NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

PLANU ZK. / PLANO Nº:  
**2**  
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:  
IU-1-A  
1 DE 1 ARTEAN





**HIRIGINTZA EREMUAK**  
ÁMBITOS URBANÍSTICOS

SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREA  
ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13

**GAUR EGUNGO FINKEN ETA ERAIKINEN IDENTIFIKAZIOA**  
IDENTIFICACIÓN DE FINCAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

DESJABETZE LERROA  
LÍNEA DE EXPROPIACIÓN

HERRI JABARIKO HASIERAKO FINKAK  
FINCAS INICIALES PÚBLICAS

JABETZA PRIBATUKO HASIERAKO FINKAK  
FINCAS INICIALES PRIVADAS

P10 HASIERAKO FINKEN IDENTIFIKAZIOA  
IDENTIFICACIÓN FINCAS INICIALES

LEHENGO ERAIKINAK  
EDIFICACIONES EXISTENTES

DESAGERTUTAKO LEHENGO ERAIKINAK  
EDIFICACIONES EXISTENTES DESAPARECIDAS

E1 GAUR EGUNGO ERAIKINEN IDENTIFIKAZIOA  
IDENTIFICACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES

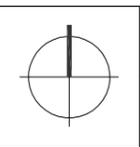
ERAGILEA / PROMOTOR:

IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:

PABLO ESTEFANÍA ANGULO  
Stua: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS:

ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/2.000



NEURRIA(K) / ESCALA(S):

1/2.000

DATA / FECHA:  
2023KO URTARRILA  
ENERO 2023

EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA MUNGIAKO UDALERRIKO SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREAN  
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13 DEL MUNICIPIO DE MUNGIA

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:  
GAUR EGUNGO FINKEN ETA ERAIKINEN IDENTIFIKAZIOA  
IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

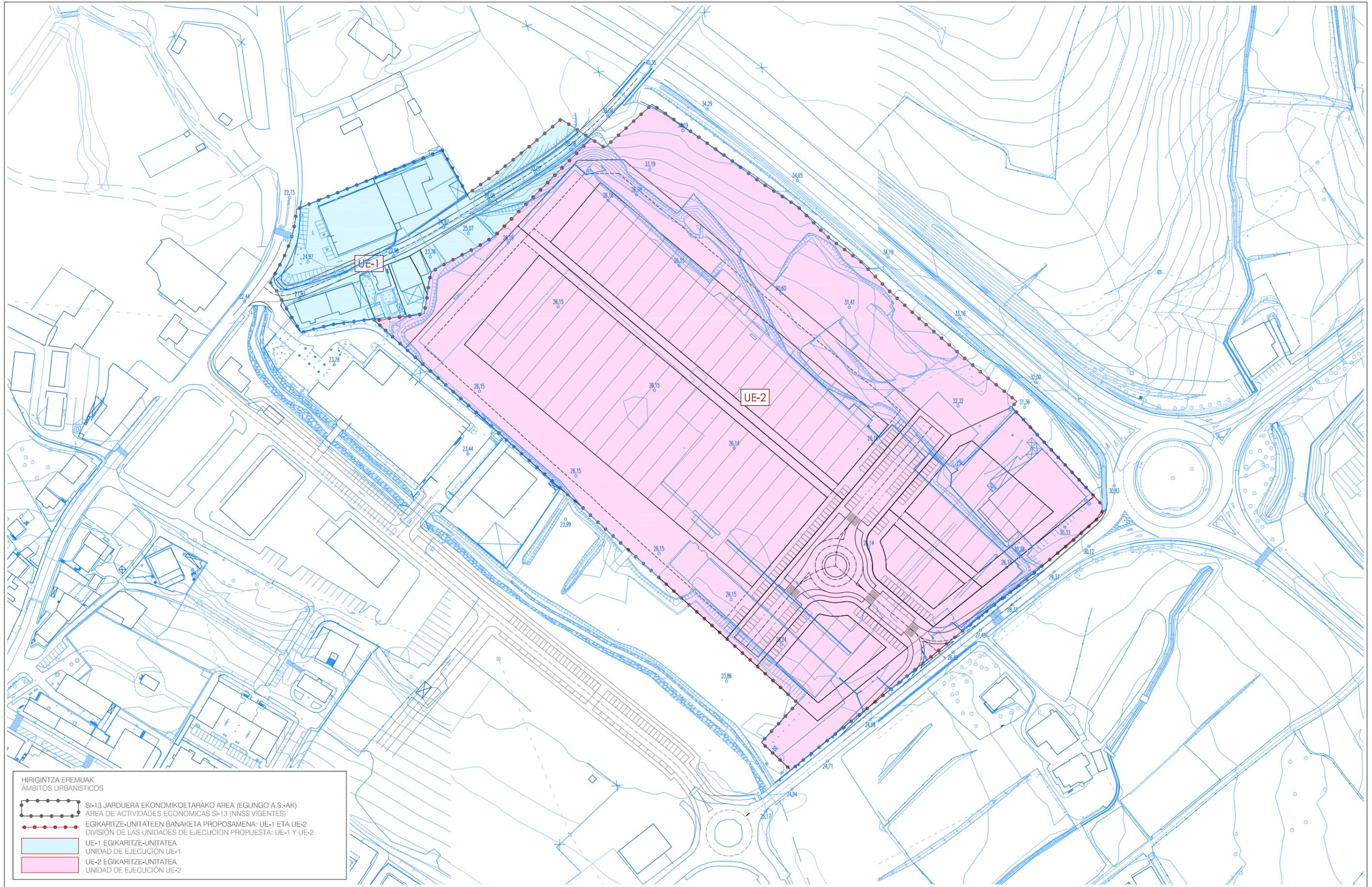
PLANU ZK. / PLANO Nº:

**3**

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:  
IE-1-A

1 DE 1 ARTEAN





ERAGILEA / PROMOTOR:  
**Sprilur**

IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:  
PABLO ESTEFANIA ANGULO  
Stua: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS:

**A+**  
**J3**

ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S):  
1/2.000  
0m 10m 50m 100m

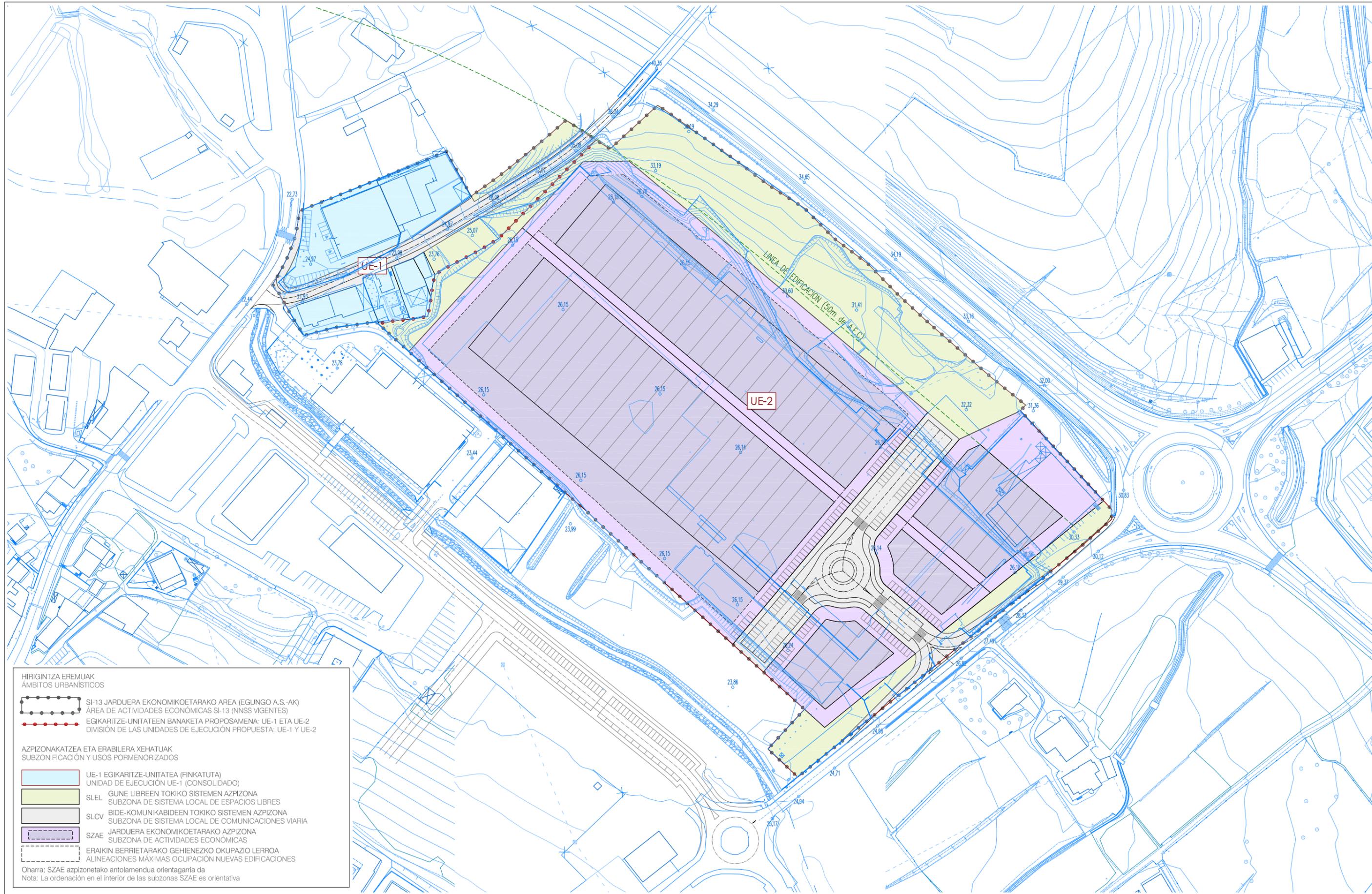


NEURRIA(K) / ESCALA(S):  
1/2.000  
DATA / FECHA:  
2023KO URTARRILA  
ENERO 2023

EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA MUNGIAKO UDALERRIKO SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREAN  
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13 DEL MUNICIPIO DE MUNGIA  
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:  
EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA  
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

PLANU IK. / PLANO Nº:  
**4**  
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:  
0-1-A  
1 DE 1 ARTEAN





**HIRIGINTZA EREMUAK**  
ÁMBITOS URBANÍSTICOS

SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREA (EGUNGO A.S.-AK)  
 ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13 (NNSS VIGENTES)  
 EGIKARITZE-UNITATEEN BANAKETA PROPOSAMENA: UE-1 ETA UE-2  
 DIVISIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTA: UE-1 Y UE-2

**AZPIZONAKATZEA ETA ERABILERA XEHATUAK**  
SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

UE-1 EGIKARITZE-UNITATEA (FINKATUTA)  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 (CONSOLIDADO)  
 SLEL GUNE LIBREEN TOKIKO SISTEMEN AZPIZONA  
 SUBZONA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES  
 SLCV BIDE-KOMUNIKABIDEEN TOKIKO SISTEMEN AZPIZONA  
 SUBZONA DE SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES VIARIA  
 SZAE JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AZPIZONA  
 SUBZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
 ERAIKIN BERRIETARAKO GEHIENEZKO OKUPAZIO LERROA  
 ALINEACIONES MÁXIMAS OCUPACIÓN NUEVAS EDIFICACIONES

Oharra: SZAE azpizonetako antolamendua orientagarria da  
 Nota: La ordenación en el interior de las subzonas SZAE es orientativa

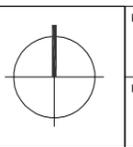
ERAGILEA / PROMOTOR:

IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:

PABLO ESTEFANÍA ANGULO  
 Súa: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS:

ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/2.000



NEURRIA(K) / ESCALA(S):

1/2.000

DATA / FECHA:

2023KO URTARRILA  
 ENERO 2023

EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA MUNGIAKO UDALERRIKO SI-13 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO AREAN  
 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SI-13 DEL MUNICIPIO DE MUNGIA

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

AREAREN ANTOLAMENDU ORIENTAGARRIA  
 ORDENACIÓN ORIENTATIVA DEL ÁREA

PLANU IK. / PLANO Nº:

**5**

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

0-2-A

1 DE 1 ARTEAN