SELLO
URDAZUBI / URDAX
Registro de entrada nº 120/2026
20/05/2026 13:59

FIRMADO POR
La persona interesada
ELIZ-ALDEA SL
NIF B31645161
20/05/2026

PLAN PARCIAL AR2/3-UE5/9

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

En cumplimiento del artículo 15.4 del RDL 2/2008 de la Ley del Suelo y del artículo 62.4 del DF 1/2017 de la Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se requiere la evaluación, informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y se evalué la capacidad publica para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración. Asimismo, deberá garantizar su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas para los propietarios.

a) En comparación al resto de los ámbitos del barrio comercial de Dantxarinea y Landibar, en la justificación urbanística de la PP se describe que la edificabilidad asignada al ámbito se equipara la edificabilidad de la parcela con el resto de los ámbitos del barrio comercial. Siendo que el diseño planteado se incluye en los estándares habituales de construcción de edificios comerciales, por comparación con los parámetros urbanísticos existentes, resulta un dato suficiente para garantizar la viabilidad económica de la actuación propuesta.

b) La estimación del importe de la inversión correspondiente a la UE5/9 se deduce de la superficie de edificación y de la urbanización del entorno de la edificación propuesta. Además, se complementa con la urbanización necesaria estimada para la conexión con la N121B.

REFERENCIA (licencia de obras de reforma de Landibar)
Superficie de intervención: 8.271,71m2
PEM: 2.899.913,15
Urbanización: 130.189,30
Gastos generales (13,00%): 393.913,32
Beneficio industrial (6,00%): 181.806,15
Presupuesto de Contrata: 3.605.821,92€
ICIO (3,2%): 96.963,28€

DATOS ECONÓMICOS DE LA PROPUESTA DE LA PARCELA COMERCIAL 1:

Superficie de edificación: 15.000m2 (garaje/almacén) + 15.000 (comercial)
PEM previsto almac/garaje: 1.500.000
PEM previsto ed. comercial: 6.000.000
Urbanización: 240.000

DATOS ECONÓMICOS DE LA PROPUESTA DE LA PARCELA COMERCIAL 2:

Superficie de edificación: 12.300m2 (garaje/almacén) + 12.300 (comercial)

SELLO
URDAZUBI / URDAX
Registro de entrada nº 120/2026
20/05/2026 13:59

FIRMADO POR
La persona interesada
ELIZ-ALDEA SL
NIF B31645161
20/05/2026

PEM previsto almac/garaje: 1.230.000
PEM previsto ed. comercial: 4.920.000
Urbanización: 196.800

DATOS ECONÓMICOS DE LA PROPUESTA DE LA PARCELA TERCIARIA PRIVADA:

Superficie de edificación: 2.000m2 (garaje/almacén) + 7.800 (terciario privado)
PEM previsto almac/garaje: 200.000
PEM previsto ed. comercial: 3.120.000
Urbanización: 124.800

DATOS ECONÓMICOS DE LA URBANIZACIÓN DE CONEXIÓN CON LA N121B:

Viales de enlace 1 a ámbito y rotonda de conexión a N121B
PEM previsto: 250.000

PEM total: 17.531.600,00
Gastos generales (13,00%): 2.311.608,00
Beneficio industrial (6,00%): 1.066.896,00
Presupuesto de Contrata: 21.106.104,00€
ICIO (3,2%): 561.011,21€

c) La inversión prevista en la propuesta no supera los estándares normales de actuación en la construcción de edificios comerciales en la zona. Se da la circunstancia de que el promotor cuenta con constructora propia, que habitualmente realiza todas las obras de los establecimientos comerciales del grupo y que originalmente construyó las Ventas del mismo promotor en las parcelas colindantes, por lo que las previsiones económicas serán acertadas por el conocimiento detallado del tipo de obra a realizar. Todo ello justifica el conocimiento y proporcionalidad de la inversión y su capacidad de generar suficientes ingresos para financiar la totalidad del coste de la transformación física propuesta.

d) La ejecución del planteamiento expuesto en esta PP no supone ninguna nueva carga al Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax porque la inversión en todo el ámbito se realizará mediante inversión privada. El mantenimiento de las parcelas cedidas no supondrá un coste a las arcas municipales ya que se firmará convenio para tal fin. Actualmente los viales son públicos y únicamente se aumentan y mejoran sus características, por lo que no supondrá una carga superior para el municipio.

e) Respecto de las parcelas incluidas en el ámbito original de la UE9, sobre la base del convenio suscrito entre el ayuntamiento y promotor y del contenido para el desarrollo de la ME-108, se estableció que, al producirse su aprobación definitiva, ELIZ-ALDEA (como promotora de la actuación) se obligaba con el Ayuntamiento a:

SELLO
URDAZUBI / URDAX
Registro de entrada nº 120/2026
20/05/2026 13:59

FIRMADO POR
La persona interesada
ELIZ-ALDEA SL
NIF B31645161
20/05/2026

Atendiendo a la actual coyuntura económica y social, la mercantil se compromete a ceder al Ayuntamiento por encima de la obligación legal de cesión del 10% del aprovechamiento generado, un 7,49% para la actuación en suelo urbanizable.

Habiéndose suscrito el convenio sobre la premisa de la asignación edificabilidad de 15.169,41 metros cuadrados de uso comercial y 8.022,75 metros cuadrados de uso terciario dentro de la UE9 original, y de la valoración del precio de suelo urbanizado de cesión, la cesión y valoración del convenio urbanístico suscrito con fecha 2 de marzo de 2018 se aplicará a la edificabilidad asignada por la ME-108.

Así las cosas, para la totalidad de la edificabilidad asignada a la UE9 original, ELIZ-ALDEA permitirá a la comunidad municipal participar de dicha plusvalía urbanística, realizando el 10% de la cesión obligatoria para la totalidad de la edificabilidad correspondiente a este nuevo suelo urbanizable, que será complementada por el 7,49% acordado en el convenio, abonando al Ayuntamiento el importe económico equivalente de dicha edificabilidad.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la edificabilidad asignada para la UE9 original, el criterio de valoración acordado (172,69 €/m2 de precio de suelo urbanizado), y el convenio suscrito entre el ayuntamiento y promotor, la valoración económica de la totalidad de las cesiones resulta de la siguiente manera:

CESIÓN 10% (obligatoria):
23.192,16 m2 x 172,69 €/m2 x 10% = 400.505,41 €
CESIÓN 7,49% (convenio):
23.192,16 m2 x 172,69 €/m2 x 7,49% = 299.978,55 €
CESIÓN TOTAL UE9 ORIGINAL: 700.483,96 €

Según las partes del convenio acordaron, *la participación se realice en metálico y que el aprovechamiento se monetarice de la siguiente manera:*

- *300.000 euros a cuenta del resto de la cesión dentro de los 5 días naturales siguientes a la fecha de firmeza del acuerdo de aprobación definitiva de esta modificación estructurante (salvo que anteriormente se hubiera producido la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, en cuyo caso el pago se producirá entonces).*
- *La cesión obligatoria del aprovechamiento en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del ámbito delimitado por esta modificación estructurante.*
- *Actuación en suelo no urbanizable: 300.000 euros a cuenta del resto de la cesión, dentro de los 5 días naturales siguientes a la fecha de firmeza del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación estructurante del PGM correspondiente a la reclasificación urbanística de la parcela catastral 108 del polígono 1, salvo que con anterioridad se produjera la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de reparcelación, en cuyo caso el pago se producirá en ese momento.*
- *La cesión obligatoria del aprovechamiento generado en cada una de las actuaciones será desembolsada por la mercantil, dentro de la valoración económica acordada, de conformidad con la legislación urbanística según el*

SELLO
URDAZUBI / URDAX
Registro de entrada nº 120/2026
20/05/2026 13:59

FIRMADO POR
La persona interesada
ELIZ-ALDEA SL
NIF B31645161
20/05/2026

supuesto particular: bien con el otorgamiento de las licencias de obras (actuaciones de dotación), bien en el momento de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación (en el caso de la actuación resultante de la reclasificación de la parcela catastral 108 del polígono 1).

f) Respecto de las parcelas incluidas en el ámbito original de la UE5, y en coherencia con lo establecido para la UE9 original (172,69 €/m2 de precio de suelo urbanizado) y teniendo en cuenta la edificabilidad asignada para la UE5 original, la valoración económica de la totalidad de las cesiones resulta de la siguiente manera:

CESIÓN 10% (obligatoria) UE5 original:

12.300,30 m2 x 172,69 €/m2 x 10% = 212.413,88 €

Por lo tanto, se puede concluir que la ejecución del planteamiento expuesto en el PP es económicamente viable ya que no supone ninguna carga al Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax porque los costes derivados del desarrollo de lo establecido en el presente PP se costearán mediante inversión privada y a la vez, resulta beneficiosa para la hacienda pública, ya que el ayuntamiento ingresará además de los ICIOs correspondientes a la nueva edificabilidad, la cesión correspondiente al incremento del aprovechamiento ya recogida en el convenio de la UE9 original y que –según los criterios de cálculo del convenio para la ME-108- se monetizará a favor del Ayuntamiento en el momento de la materialización en el correspondiente proyecto de ejecución.

Por consiguiente, la aprobación del PP y su ejecución supondrán una importante inversión en el municipio de Urdazubi/Urdax y permitirá que el Ayuntamiento participe de manera importante en las plusvalías del desarrollo de la unidad UE5/9.

Artículo 15.4 del RDL 2/2008

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Artículo 62.4 del DF 1/2017

4. Con carácter previo, la ordenación y ejecución de las actuaciones señaladas en los apartados anteriores requerirán la realización de una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

SELLO
URDAZUBI / URDAX
Registro de entrada nº 120/2026
20/05/2026 13:59

FIRMADO POR
La persona interesada
ELIZ-ALDEA SL
NIF B31645161
20/05/2026

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración así como el impacto en las correspondientes haciendas públicas.