

VII.MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2014

MUNGIako UDALA

Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.
nº COAVN 950507

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**





INDICE GENERAL

I. MEMORIA INFORMATIVA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INTEGRACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL EN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

IV. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA. MEDIO FÍSICO.....	1/20.000
I.02. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.....	1/20.000
I.03. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO FÍSICO NATURAL DE LA CAPV.....	1/20.000
I.04. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV.....	1/20.000
I.05. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA. MEDIO FÍSICO.....	1/20.000
I.06. MAPA DE NIVELES DE RUIDO.....	1/20.000
I.07a. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ANTERIORES.....	1/20.000
I.07b. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ANTERIORES.....	1/5.000

V. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

E-1.a ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	1/10.000
E-1.b ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	1/10.000
E-2.a CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE...1/10.000	1/10.000
E-2.a CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE...1/10.000	1/10.000
E-3.a CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	1/5.000
E-3.b CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	1/5.000
E-4. CALIFICACIÓN GLOBAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	1/2.500
E-5. REGÍMENES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL URBANO Y URBANIZABL.....	1/2.500

VI. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

X-1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	1/2.500
X-2.0 INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES.....	1/2.500
X-2.1a INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	1/20.000
X-2.1b INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	1/2.500
X-2.2a INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. SANEAMIENTO.....	1/20.000
X-2.2b INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. SANEAMIENTO.....	1/2.500
X-2.3 INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. RED DE GAS.....	1/2.500
X-2.4a INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. ELECTRICIDAD.....	1/20.000
X-2.4b INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. ELECTRICIDAD.....	1/2.500
X-2.5 INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. TELEFONIA.....	1/2.500
X-2.6 INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES. RESIDUOS.....	1/2.500
X-3. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....	1/3.000

VII. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VIII. NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO1: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
TOMO2: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES



MUNGIA
UDALA
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MUNGIA
APROBACIÓN INICIAL



INDICE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- I. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS, REDES Y SISTEMAS GENERALES CORRESPONDIENTES A LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.**
 - I.1.- Adquisición de suelo.
 - I.2.- Ejecución sistemas generales viario y de espacios libres.

- II. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

- III. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**

- IV. VIABILIDAD DE CADA UNO DE LOS AMBITOS DEL PLAN**

- V. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

- VI. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
 - VI.1. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos
 - VI.2. Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias
 - VI.3. Puesta en marcha y presentación de los servicios resultantes

- VII. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS Y DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES**



MUNGIA
UDALA
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MUNGIA
APROBACIÓN INICIAL



El documento requerido como obligatorio del Plan General, en el artículo 62 de la Ley 2/2006, carece de desarrollo reglamentario ni de mayores precisiones respecto a su contenido en la propia Ley. Por lo tanto, solo puede entenderse como una aproximación a las inversiones que deben desarrollar las administraciones con el fin de propiciar un crecimiento armónico del Municipio, tanto en materia de actividades privativas como de las infraestructuras y dotaciones que las deben complementar, y que no son directamente atribuibles a la gestión de los suelos privados.

I.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS, REDES Y SISTEMAS GENERALES CORRESPONDIENTES A LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.

A nivel de las inversiones públicas diremos en primer lugar que nos vamos a ceñir a las de competencia municipal, en razón a la propia responsabilidad de desarrollo del Plan General, así como a la situación, existente en las infraestructuras autonómicas o forales.

La inversión municipal se centrará en la adquisición de suelo perteneciente a sistemas generales no adscritos a ámbitos o sectores.

I.1.- ADQUISICIÓN DE SUELO.

La responsabilidad de ejecutar los sistemas generales tanto desde el punto de vista de la gestión, como de su financiación corresponde al Ayuntamiento de Mungia. La adquisición del suelo de sistema general se vincula a la gestión de los distintos ámbitos o sectores, de forma que su obtención no supone carga onerosa para el Ayuntamiento.

I.2.- EJECUCIÓN SISTEMAS GENERALES VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES.

Los suelos obtenidos de forma gratuita mediante la gestión urbanística, con destino a las redes viarias y de espacios libres, deben ser ejecutados con cargo al erario público, con el fin de posibilitar la viabilidad económica de los distintos ámbitos.

Vamos a relacionar los distintos suelos a urbanizar, con el costo estimado en función del tratamiento duro o blando y la dotación de servicios previsible. Los espacios libres que ya se encuentran en uso, pero carecen de urbanización se evalúan con el fin de mejorar sus prestaciones.

El valor unitario de la urbanización se estima en función de su carácter urbano o no urbanizable, su estado actual y el uso previsible extensivo o intensivo.



INVERSIÓN:

Plan General de Ordenación Urbana. MUNGIA Hiri Antolamendurako Plan orokorra. MUNGIA				
Estudio de vialidad economica-financiera / azterketa ekonomiko eta finantzieroa				
Inversión / Inbertzioa				
Denominación Izendapena	Suelo/Lurra	Superficie Azalera (m ²)	Costo Kostua (Euro/m ²)	Inversión Inbertzioa (€)
SG DE ESPACIOS LIBRES				
SG Esp.Libre EL-13	antigua gasolinera en Beko kale	951,69	0 (*)	0,00
SG Esp.Libre EL-14	espacio libre en Kaiero	9.906,11	0 (*)	0,00
SG Esp.Libre EL-15	espacio libre en Garraketa	30.097,57	0 (*)	0,00
SG Esp.Libre EL-16	espacio entre la BI-2121	31.267,14	0 (*)	0,00
SG Esp.Libre EL-17	espacio libre en Arnaga	50.543,75	0 (*)	0,00
SG DE ESPACIOS LIBRES				0,00
SG VIARIO				
SG Viario VI-1	vial en Kaiero, al norte de olalde	3.330,77	0 (*)	0,00
SG Viario VI-2	sustitución de puente peatonal por rodado	1.014,54	0 (*)	0,00
SG Viario VI-3	remate de vialidad urbana, Arnaga	1.349,01	0 (*)	0,00
SG Viario VI-4	acceso a SUS-2, entre Trobila Belako	1.966,47	0 (*)	0,00
SG Viario VI-5	acceso a la nueva zona equipamental	2.698,98	0 (*)	0,00
SG Viario VI-6	acceso a SUS-3 en Atxuri	874,88	0 (*)	0,00
SG Viario VI-7	Parte de rotonda de Belako	9.135,24	0 (*)	0,00
SG VIARIO				0,00
SG APARCAMIENTO				
SG Aparcam. AP-7	ampliación (junto a rotonda de Atxuri)	4.474,46	0 (*)	0,00
SG Aparcam. AP-8	junto a la nueva estación de tren, Atxuri	4.589,41	0 (*)	0,00
SG APARCAMIENTO				0,00
SG EQUIPAMIENTO				
SG Equipam. DP-3	Campo de Rugby, Arnaga	12.525,83	50,00	626.291,50
SG EQUIPAMIENTO				626.291,50
RESUMEN INVERSIONES / INBERTZIOEN LABURPENA				
SG DE ESPACIOS LIBRES				0,00
SG VIARIO				0,00
SG APARCAMIENTO				0,00
SG EQUIPAMIENTO				626.291,50

(*)_Sistemas generales adscritos a ámbitos de desarrollo del PGOU.



RESUMEN INVERSIONES:

1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	0,00 €
2. SISTEMA GENERAL VIARIO.....	0,00 €
3. SISTEMA GENERAL APARCAMIENTOS.....	0,00 €
4. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS.....	626.291,50 €
TOTAL INVERSIÓN.....	626.291,50 €





II. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

A tenor de la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.

Vamos a efectuar la estimación del valor del suelo correspondiente al 15% de edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de los ámbitos tanto residenciales como industriales.



1.- SUELO URBANO

Plan General de Ordenación Urbana. MUNGIA Hiri Antolamendurako Plan orokorra. MUNGIA				
Viabilidad económica / bidezaintza ekonomikoa				
Suelo Urbano / Hiri lurzorua				
Denominación Izendapena	Edificabilidad d Ámbito (m²)	15% de Edificabilidad	Costo (Euro/m²)	Valor (Euros)
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL				
AI-1 KAIERO-1				
Residencial Libre	1.729,53	259,43	600,00	155.657,70
Comercial	576,51	86,48	540,00	46.697,31
	2.306,04	345,91		202.355,01
AI-2 KAIERO-2				
Residencial Libre	2.515,16	377,27	600,00	226.364,54
Residencial Tasada	838,39	125,76	522,20	65.670,87
Residencial VPO	838,39	125,76	250,66	31.522,52
Comercial	2.846,87	427,03	540,00	230.596,50
	7.038,81	1.055,82		554.154,44
AI-3 GARRAKETA				
Residencial Libre	6.832,49	1.024,87	600,00	614.924,01
Residencial Tasada	2.277,50	341,62	522,20	178.396,29
Residencial VPO	2.277,50	341,62	250,66	85.631,58
Comercial	2.846,87	427,03	540,00	230.596,50
	14.234,35	2.135,15		1.109.548,38
AI-4 ELORDUIGOITIA				
Residencial Libre	1.383,29	207,49	600,00	124.495,83
Residencial Tasada	461,10	69,16	522,20	36.117,62
Residencial VPO	461,10	69,16	250,66	17.336,74
Comercial	576,37	86,46	540,00	46.685,94
	2.881,85	432,28		224.636,13
AI-5 ANDRA MARI-1 (*)				
Residencial Libre	2.689,00	403,35	600,00	242.010,00
Comercial	367,00	55,05	540,00	29.727,00
	3.056,00	458,40		271.737,00
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL				2.362.430,96
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL				
AI-6 PRADO				
Industrial	52.938,56	7.940,78	250,00	1.985.196,15
	52.938,56	7.940,78		1.985.196,15
AI-7 TROBIKA				
Industrial	11.411,59	1.711,74	250,00	427.934,48
	11.411,59	1.711,74		427.934,48
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL				2.413.130,63
TOTAL EN SUELO URBANO				4.775.561,58

TOTAL ÁMBITOS SUELO URBANO.....4.775.561,58 €



2.- SUELO URBANIZABLE

Plan General de Ordenación Urbana. MUNGIA Hiri Antolamendurako Plan orokorra. MUNGIA				
Viabilidad económica / bidezaintza ekonomikoa				
Suelo Urbanizable / Lurzoru Urbanizagarria				
Denominación Izendapena	Edificabilidad d Ámbito (m ²)	15% de Edificabilidad	Costo (Euro/m ²)	Valor (Euros)
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL				
SUS-1 SARRI				
Residencial Libre	9.335,80	1.400,37	600,00	840.221,71
Residencial Tasada	7.468,64	1.120,30	522,20	585.018,37
Residencial VPO	20.538,75	3.080,81	250,66	772.236,57
Comercial	5.334,74	800,21	540,00	432.114,02
	42.677,93	6.401,69		2.629.590,66
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL				2.629.590,66
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL				
SUS-2 TROBIKA-BELAKO				
Industrial	29.330,57	4.399,59	250,00	1.099.896,30
	29.330,57	4.399,59		1.099.896,30
SUS-3 ATXURI				
Industrial	55.811,99	8.371,80	250,00	2.092.949,55
	55.811,99	8.371,80		2.092.949,55
SUS-4 BELAKO ATELA				
Industrial	76.403,18	11.460,48	250,00	2.865.119,40
	76.403,18	11.460,48		2.865.119,40
CUANTIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL				6.057.965,25
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE				8.687.555,91

TOTAL SECTORES SUELO URBANIZABLE.....8.687.555,91 €

TOTAL PREVISTO RECUPERACIÓN PLUSVALÍAS

TOTAL ÁMBITOS SUELO URBANO..... 4.775.561,58 €
TOTAL SECTORES SUELO URBANIZABLE.....8.687.555,91 €

TOTAL PREVISTO RECUPERACIÓN PLUSVALÍAS..... 13.463.117,50 €





III. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Los datos estimados nos ofrecen el siguiente resultado:

-Inversiones Necesarias	626.291,50 €
-Recuperación Plusvalías.....	13.463.117,50 €

De la comparación de los datos anteriores se observa un equilibrio entre los ingresos a obtener por el Ayuntamiento en concepto de recuperación de las plusvalías generadas por la acción urbanizadora, y las inversiones precisas para las dotaciones públicas a implantar.





IV. VIALIDAD DE CADA UNO DE LOS AMBITOS DEL PLAN

Se estudia a continuación la vialidad económica de cada uno de los ámbitos propuesto en este documento para la aprobación inicial del PGOU:

AI-1 KAIERO-1			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²	Total (€)
Residencial Libre	1.694,87	1.950,00	3.304.996,50
Comercial	564,96	1.200,00	677.952,00
		Total	3.982.948,50
COSTOS			
	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²	Total (€)
Residencial Libre	1.694,87	870,00	1.474.536,90
Comercial	564,96	340,00	192.086,40
		Total	1.666.623,30
Gastos necesarios promoción		25,40%	423.322,32
Urbanización	4.519,66 m ² x 40 €/m ²		180.786,40
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas			3.982.948,50
Ventas - beneficio promotor (18%)			3.266.017,77
Costos (constr+gastos)			2.089.945,62
Valor solar urbanizado			1.176.072,15 €
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización			180.786,40
Cesión (15% solar urb)			176.410,82
EL-13 * 10 €/m ²			9.516,86
Indemnizaciones			705.620,00
Valor solar sin urbanizar			103.738,07 €



AI-2 KAIERO-2			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²)	Total (€)
Residencial Libre	2.515,16	1.950,00	4.904.565,12
Comercial	2.846,87	1.200,00	3.416.244,48
		Total	8.320.809,60
COSTOS			
	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²)	Total (€)
Residencial Libre	2.515,16	870,00	2.188.190,59
Comercial	2.846,87	340,00	967.935,94
		Total	3.156.126,53
Gastos necesarios promoción		25,40%	801.656,14
Urbanización	6.224,97 m ² x 40 €/m ²		248.998,80
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas		8.320.809,60	
Ventas - beneficio promotor (18%)		6.823.063,87	
Costos (constr+gastos)		3.957.782,67	
Valor solar LIBRE		2.865.281,21	
Valor solar VPT		437.814,18	
Valor solar VPO		210.150,14	
Valor solar urbanizado		3.513.245,52 €	
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización		248.998,80	
Cesión (15% solar urb)		526.986,83	
EL-13 * 30 €/m ²		297.183,30	
VI-1 * 10 €/m ²		33.307,70	
Indemnizaciones		534.975,00	
Valor solar sin urbanizar		1.871.793,89 €	



AI-3 GARRAKETA			
INGRESOS	Edificabilidad (m²)	Ingresos €/m²	Total (€)
Residencial Libre	6.832,49	1.950,00	13.323.353,47
Comercial	2.846,87	1.200,00	3.416.244,48
		Total	16.739.597,95
COSTOS			
	Edificabilidad (m²)	Costos €/m²	Total (€)
Residencial Libre	6.832,49	870,00	5.944.265,40
Comercial	2.846,87	340,00	967.935,94
		Total	6.912.201,33
Gastos necesarios promoción		25,40%	1.755.699,14
Urbanización	17.792,34 m2 x 40 €/m2		711.693,60
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas	16.739.597,95		
Ventas - beneficio promotor (18%)	13.726.470,32		
Costos (constr+gastos)	8.667.900,47		
Valor solar LIBRE	5.058.569,85		
Valor solar VPT	1.189.331,35		
Valor solar VPO	570.877,23		
Valor solar urbanizado	6.818.778,43 €		
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización	711.693,60		
Cesión (15% solar urb)	1.022.816,76		
EL-15 * 10 €/m2	300.975,70		
Indemnizaciones	629.700,00		
Valor solar sin urbanizar	4.153.592,37 €		



AI-4 ELORDUIGOITIA			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²)	Total (€)
Residencial Libre	1.383,29	1.950,00	2.697.409,73
Comercial	576,37	1.200,00	691.643,52
		Total	3.389.053,25
COSTOS			
	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²)	Total (€)
Residencial Libre	1.383,29	870,00	1.203.459,72
Comercial	576,37	340,00	195.965,66
		Total	1.399.425,39
Gastos necesarios promoción		25,40%	355.454,05
Urbanización	4.803,08 m ² x 40 €/m ²		192.123,20
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas			3.389.053,25
Ventas - beneficio promotor (18%)			2.779.023,66
Costos (constr+gastos)			1.754.879,44
Valor solar LIBRE			1.024.144,23
Valor solar VPT			240.788,78
Valor solar VPO			115.578,24
Valor solar urbanizado			1.380.511,24 €
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización			192.123,20
Cesión (15% solar urb)			207.076,69
VI-2* 30 €/m ²			30.436,20
Indemnizaciones			885.000,00
Valor solar sin urbanizar			65.875,16 €



AI-5 ANDRA MARI			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²)	Total (€)
Residencial Libre	2.689,00	1.950,00	5.243.550,00
Comercial	367,00	1.200,00	440.400,00
		Total	5.683.950,00
COSTOS	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²)	Total (€)
Residencial Libre	2.689,00	870,00	2.339.430,00
Comercial	367,00	340,00	124.780,00
		Total	2.464.210,00
Gastos necesarios promoción		25,40%	625.909,34
Urbanización	3.228,48 m ² x 40 €/m ²		129.139,20
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas		5.683.950,00	
Ventas - beneficio promotor (18%)		4.660.839,00	
Costos (constr+gastos)		3.090.119,34	
Valor solar urbanizado		1.570.719,66 €	
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización		129.139,20	
Cesión (15% solar urb)		235.607,95	
Indemnizaciones		453.300,00	
Valor solar sin urbanizar		752.672,51 €	



AI-6 PRADO			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²	Total (€)
Industrial	52.938,56	900,00	47.644.707,60
		Total	47.644.707,60
COSTOS	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²	Total (€)
Industrial	52.938,56	315,00	16.675.647,66
		Total	16.675.647,66
Gastos necesarios promoción		25,40%	4.235.614,51
Urbanización	88.230,94 m ² x 30 €/m ²		2.646.928,20
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas	47.644.707,60		
Ventas - beneficio promotor (27%)	34.780.636,55		
Costos (constr+gastos)	20.911.262,17		
Valor solar urbanizado	13.869.374,38 €		
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización	2.646.928,20		
Cesión (15% solar urb)	2.080.406,16		
EL-17 * 10 €/m ²	505.437,50		
Indemnizaciones	7.339.900,00		
Valor solar sin urbanizar	1.296.702,53 €		



AI-7 TROBIKA			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²)	Total (€)
Industrial	11.411,59	900,00	10.270.427,40
		Total	10.270.427,40
COSTOS	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²)	Total (€)
Industrial	11.411,59	315,00	3.594.649,59
		Total	3.594.649,59
Gastos necesarios promoción		25,40%	913.041,00
Urbanización	19.019,31 m ² x 30 €/m ²		570.579,30
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas			10.270.427,40
Ventas - beneficio promotor (27%)			7.497.412,00
Costos (constr+gastos)			4.507.690,59
Valor solar urbanizado			2.989.721,42 €
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización			570.579,30
Cesión (15% solar urb)			448.458,21
SG VI-5 * 30 €/m ²			80.969,40
SG Aparcam. AP-8 * 20 €/m ²			91.788,20
Indemnizaciones			460.000,00
Valor solar sin urbanizar			1.337.926,30 €



SUS-1 SARRI			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²	Total (€)
Residencial Libre	9.335,80	1.950,00	18.204.803,66
Comercial	5.334,74	1.200,00	6.401.689,20
		Total	24.606.492,86
COSTOS	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²	Total (€)
Residencial Libre	9.335,80	870,00	8.122.143,17
Comercial	5.334,74	340,00	1.813.811,94
		Total	9.935.955,11
Gastos necesarios promoción		25,40%	2.523.732,60
Urbanización	47.419,92 m ² x 40 €/m ²		1.896.796,80
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas		24.606.492,86	
Ventas - beneficio promotor (18%)		20.177.324,15	
Costos (constr+gastos)		12.459.687,71	
Valor solar LIBRE		7.717.636,44	
Valor solar VPT		3.900.197,14	
Valor solar VPO		5.148.243,79	
Valor solar urbanizado		16.766.077,36 €	
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización		1.896.796,80	
Cesión (15% solar urb)		2.514.911,60	
EL-16 * 10 €/m ²		312.671,40	
VI-4 * 30 €/m ²		58.994,10	
Indemnizaciones		362.300,00	
Valor solar sin urbanizar		11.620.403,46 €	



SUS-2 TROBIKA-BELAKO			
INGRESOS			
	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²)	Total (€)
Industrial	25.810,32	900,00	23.229.288,00
		Total	23.229.288,00
COSTOS			
	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²)	Total (€)
Industrial	25.810,32	315,00	8.130.250,80
		Total	8.130.250,80
Gastos necesarios promoción		25,40%	2.065.083,70
Urbanización	43.017,20 m ² x 30 €/m ²		1.290.516,00
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas	23.229.288,00		
Ventas - beneficio promotor (27%)	16.957.380,24		
Costos (constr+gastos)	10.195.334,50		
Valor solar urbanizado	6.762.045,74 €		
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización	1.290.516,00		
Cesión (15% solar urb)	1.014.306,86		
VI-5 * 30 €/m ²	80.969,40		
Valor solar sin urbanizar	4.376.253,48 €		



SUS-3 ATXURI			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²)	Total (€)
Industrial	55.811,99	900,00	50.230.789,20
		Total	50.230.789,20
COSTOS	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²)	Total (€)
Industrial	55.811,99	315,00	17.580.776,22
		Total	17.580.776,22
Gastos necesarios promoción		25,40%	4.465.517,16
Urbanización	93.019,98 m ² x 30 €/m ²		2.790.599,40
Valor solar urbanizado (ventas - beneficio promotor - costos)			
Ventas	50.230.789,20		
Ventas - beneficio promotor (27%)	36.668.476,12		
Costos (constr+gastos)	22.046.293,38		
Valor solar urbanizado	14.622.182,74 €		
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización	2.790.599,40		
Cesión (15% solar urb)	2.193.327,41		
SG AP-7 * 20 €/m ²	89.489,26		
SG VI-6 * 30 €/m ²	26.246,40		
Indemnizaciones	147.000,00		
Valor solar sin urbanizar	9.375.520,27 €		



SUS-4 BELAKO ATELA			
INGRESOS	Edificabilidad (m ²)	Ingresos €/m ²	Total (€)
Industrial	76.403,18	900,00	68.762.865,60
		Total	68.762.865,60
COSTOS			
	Edificabilidad (m ²)	Costos €/m ²	Total (€)
Industrial	76.403,18	315,00	24.067.002,96
		Total	24.067.002,96
Gastos necesarios promoción		25,40%	6.113.018,75
Urbanización	127.338,64 m ² x 30 €/m ²		3.820.159,20
Valor solar urb= Ventas - beneficio promotor - costos			
Ventas			68.762.865,60
Ventas - beneficio promotor (27%)			50.196.891,89
Costos (constr+gastos)			30.180.021,71
Valor solar urbanizado			20.016.870,18 €
Valor solar sin urbanizar			
Costos urbanización			3.820.159,20
Cesión (15% solar urb)			3.002.530,53
VI-7 * 30 €/m ²			274.057,20
Indemnizaciones			657.280,00
Valor solar sin urbanizar			12.262.843,25 €

CONCLUSIÓN:

Tras haber estudiado cada uno de los ámbitos y sectores, se ha comprobado son económicamente viables.





V. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, exige la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, 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, sí como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Además el Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, en su artículo 31 "Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística" especifica que los planes deberán contener una Memoria de sostenibilidad económica.

La evaluación económica del presente Plan General de Ordenación Urbana, ha de ser objeto de la debida contextualización en el marco de un modelo de desarrollo territorial (PTP de Mungialdea).

El objetivo ahora planteado no es el de teorizar o reflexionar en abstracto en torno a la sostenibilidad económica, sino de evaluar desde esa perspectiva, el concreto y específico modelo de desarrollo territorial y urbanístico que el Plan General de Ordenación Urbana.

La justificación de la sostenibilidad económica de este Plan General de Ordenación Urbana y de sus propuestas ha de entenderse asociada a las siguientes consideraciones:

- Optimizar e intensificar el aprovechamiento urbano del suelo situado en torno al suelo urbano existente en la zona de las áreas kaiero-1, Kaiero-2, Garraketa, Elorduigoitia y Andra Mari y en combinación con el suelo urbano contiguo, que deberán conformar un ámbito continuo.
- Considerar el menor consumo de suelo como una de los factores prioritarios en la planificación del desarrollo residencial, sin obviar la adecuación de superficie, tipología y programa de viviendas a las necesidades reales.
- Resolver la capacidad viaria de los accesos al ámbito del nuevo desarrollo residencial, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dicho ámbito y el resto del Municipio.
- Racionalizar el consumo de suelo atendiendo a que las infraestructuras, servicios y equipamientos básicos planteados en el nuevo desarrollo residencial propuesto, tengan como resultado una mejora de lo ya existente, posibilitando la actuación urbanística del ámbito contiguo, como un todo urbano.
- Realizar actuaciones de información de los beneficios fiscales y ambientales de la implantación de las energías renovables en inmuebles, con actuaciones específicas de comunicación y sensibilización al as comunidades de vecinos.
- Reducir el impacto de los principales sectores afectados por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o por la prestación de los servicios resultantes.

Finalmente, el presente análisis sobre la sostenibilidad económica no pretende ser una predicción económica de los costos que generarán las propuestas del presente Plan General de Ordenación Urbana, sino que persigue dar una visión a grandes rasgos de las cargas económicas que deberán ser soportadas por las Administraciones Públicas, por su responsabilidad en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes tras la ordenación.





VI.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

VI.1. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos

El presente Plan General de Ordenación Urbana propone la ordenación de todo el municipio y la distribución de los aprovechamientos lucrativos en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable.

En el suelo urbano el aprovechamiento lucrativo de nueva creación es residencial y de actividades económicas. Mientras que en el suelo urbanizable el plan propone la creación de un sector residencial y tres sectores industriales.

La mencionada edificabilidad residencial da lugar a su reparto en las distintas categorías, conforme a las exigencias legales. El reparto de edificabilidades residenciales se resume en el siguiente cuadro.

Teniendo en cuenta la legislación vigente limita la edificabilidad urbanística pero no dice nada del número de viviendas, desde el Plan y a modo indicativo se ha asimilado 110 m² construidos a cada vivienda libre, 90 m² construidos a las tasadas y 85 m² construidos a las VPO. Esta regla nos permite tener un número aproximado de viviendas en cada una de los ámbitos y se resume en el siguiente cuadro.



Cuantificación de viviendas / Etxebizitzaren kuantifikazioa												
Denominación Izendapena	Superficie Azalera (m ²)	Edificabilidad Eraikigarritasuna (m ² /m ² s)	edif. Total eralk. guztira (m ² c)	edif. Otros Usos beste erabil. eralk. (m ² c)	edif. Residencial Etxebiz. eralk. (m ² c)	viv. VPO BOE etx. (m ² c)	viv. Tasada Tasaturiko etx. (m ² c)	viv. Libre ext. Libreak (m ² c)	Nº viv. VPO BOE etx. kop.	Nº viv. Tasada Tasaturiko etx. kop	Nº viv. Libre etx. Aske kop	Nº viv. Total etx. kop. Guztira
Suelo Urbano / Hiriruzorua												
AI-1 KAIERO-1	4.519,66	0,50	2.259,83	564,96	1.694,87	20,00%	20,00%	60%/25%/100%*	1.694,87	15	15	15 (**)
AI-2 KAIERO-2	6.224,97	0,80	4.979,98	996,00	3.983,98	2.191,19	796,80	996,00	26	9	9	44 (*)
AI-3 GARRAKETA	17.792,94	0,80	14.234,35	2.846,87	11.387,48	6.263,11	2.277,50	2.846,87	74	25	26	125 (*)
AI-4 ELORDUJOITIA	4.803,08	0,60	2.881,85	576,37	2.305,48	1.268,01	461,10	576,37	12	4	5	21 (*)
AI-5 ANDRA MARI (*)	3.228,48	0,95	3.056,00	367,00	2.689,00			2.689,00			28	28 (*)
ACTUACIONES DE DOTACION												
AD-1	538,17	2,16	1.162,68	0,00	756,28			756,28			7	7 (**)
AD-2	62,84	4,00	251,36	62,84	188,52			880,00			8	8 (**)
AD-3	201,42	3,26	656,55	131,31	203,73			203,73			2	2 (**)
AD-4	123,82	5,00	619,10	75,58	151,16			151,16			1	1 (**)
AD-5	75,58	5,00	377,90	335,90	1.007,70			1.007,70			9	9 (**)
AD-6	335,90	5,00	1.679,50	198,45	396,90			396,90			4	4 (**)
AD-7	198,45	4,00	793,80	352,15	704,30			704,30			6	6 (**)
AD-8	352,15	4,00	1.083,12	1.343,60	1.343,60			1.343,60			12	12 (**)
AD-9	761,36	1,77	1.353,90	199,42	199,42			1.353,90			12	12 (**)
ACTUACIONES SIN LICENCIA CONCEDIDA												
PP LARRAURI											40	40
LORADI									338	112	144	594
PE MESA									56		280	336
LARRABIKER									284		153	437
TOTAL / GUZTIRA	38.457,46		34.361,50		9.722,32	3.535,39	14.246,78	790	150	762	1.702	
Suelo Urbanizable / Lurzoru Urbanizagarria												
SUS-1 SARRI	47.419,92	0,90	42.677,93	10.669,48	37.343,19	20.538,75	7.468,64	9.335,80	242	83	85	410
SG ADSCRITOS:ELI7+EXPR*	117.452,44	0,36	42.677,93									
TOTAL / GUZTIRA	47.419,92		85.355,86		20.538,75	7.468,64	9.335,80	242	83	85	410	
	85.877,38		119.717,35			30.261,07	11.004,03	23.582,57	1.032	233	847	2.112
EXPR* _ EXPROPACION ANTICIPADA PARA ENCAUZAMIENTO DEL RIO BUTRON												
						18.519,18						2.418 - 1.814 viv. / etx.
MÁXIMOS del DOT (1997) / LAGeko (1997) MÁXIMOK												
MÁXIMOS del DOT (1997) / LAGeko (1997) MÁXIMOK												



Conviene enfatizar que el número de viviendas tiene carácter indicativo, al tratarse de un parámetro no vinculante con arreglo a la legislación urbanística vigente, si bien responde a una oferta proporcionada a las demandas sociales actuales.

Se ha considerado el menor consumo de suelo como uno de los factores prioritarios en la planificación e implantación del desarrollo residencial, sin obviar la adecuación de superficie, tipología y programa de viviendas a las necesidades reales.

a) La ordenación propuesta estructura el tejido urbano de Mungia.

Se distribuye el aprovechamiento edificatorio conforme a los criterios de rango estructural definidos en la ordenación territorial, previendo una integración futura de la ordenación pormenorizada del área urbana, de modo que se constituya un continuo, integrado formalmente, y con una densidad elevada en la zona edificable, lo cual facilita la continuidad de los servicios e infraestructuras al conjunto, en condiciones adecuadas.

Por ello, en términos generales, y sin perjuicio de la conveniencia de otro tipo de medidas, la densidad y continuidad urbanas son sinónimo de eficiencia en lo referente al transporte público, considerando desde el punto de vista de su ordenación, programación y funcionamiento. De igual manera, este tipo de factores incluyen positivamente en el mantenimiento y actualización de los correspondientes servicios urbanos.

Además, de alguna manera los nuevos suelos clasificados pretenden corregir la tendencia de consumo excesivo de suelo que se ha producido en el municipio.

b) Ubicación de un programa de equipamientos coordinado con los existentes.

La ordenación propuesta contiene varios espacios libres en las riberas del río Butrón y junto a las carreteras BI-631 y BI-2121, calificados como sistema general, que además de los usos recreativos al aire libre, en el primer caso funcionan como barrera frente a posibles inundaciones y en el segundo caso como barrera ante el sonido procedente de las carreteras que rodean el centro urbano. La dotación superficial de este parque fluvial y de la barrera verde y su tratamiento naturalístico, ofrece un resultado muy positivo tanto para la oferta residencial, como para la puesta en valor del propio río Butrón.

En Mungia no existe una necesidad importante de disponibilidad de suelo urbano residencial (aún no ha agotado el suelo disponible en el planeamiento vigente), parece el momento idóneo para una vez realizado un análisis global del territorio, redactar un nuevo **Plan General de Ordenación** basado en **actuaciones estratégicamente localizadas** que aporten valor añadido a la estructura urbana existente y generen un **crecimiento sostenible** del municipio, que derive en una mayor calidad de vida a sus vecinos.

Una vez analizado el territorio municipal en su totalidad se han detectado tres áreas que, ya sea por su uso, estado de conservación o ubicación geográfica se entienden en sí mismas o contienen lo que hemos denominado **Suelos de Oportunidad**, es decir suelos cuya transformación suponen una mejora sustancial de la calidad de vida del municipio.

Por otra parte, las edificaciones de los equipamientos públicos tenderán a ejecutarse primando la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico.

Las fachadas tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruido especialmente molestos dado una solución conjunta a ambas cuestiones.



VI.2. Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias

Las reservas de suelo necesarias para permitir nuevas infraestructuras de carácter municipal o supramunicipal necesarias en la zona, que deberán acometerse conjuntamente con el Área urbana y los sistemas generales adscritos a ambos ámbitos.

a) Continuidad viaria y de engarce con la trama urbana existente.

Los nuevos crecimientos propuestos permiten la mejora viaria interna del municipio. Por otra parte, a partir de los ejes estructurantes, se ordena el acceso de los nuevos desarrollos residenciales atendiendo a su capacidad viaria en función de la frecuencia que va a soportar, de forma que se resuelven adecuadamente los problemas propios de accesibilidad y movilidad interior.

Esa continuidad viaria sumada a la apuesta por un desarrollo urbano razonablemente compacto y denso, da sentido y justificación a la ordenación. Y todo ello redundará positivamente en la sostenibilidad tanto general como económica del desarrollo urbano planteado y del entorno urbano resultante del mismo.

b) Las grandes infraestructuras viarias y ferroviarias.

En el municipio de Mungia se comunica con Bilbao y con el valle del Txorierrri mediante la carretera BI-631. Existe un proyecto para alargar esta carretera hasta Bermeo.

Por otro lado, también se ha tenido en cuenta el anteproyecto para unir Mungia con el valle del txorierrri y con Bilbao mediante infraestructura ferroviaria. Este anteproyecto está en fase de estudio.

VI.3. Puesta en marcha y presentación de los servicios resultantes

Se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbano de energía eléctrica, abasteciendo de agua potable, saneamiento separativo, red de gas y de telecomunicaciones. La dotación de todos estos servicios urbanos necesarios no requiere de previsiones económicas extraordinarias al momento del mantenimiento de los mismos.

En todo caso, se fijarán criterios de sostenibilidad en el Proyecto de Urbanización, entre los que cabe destacar los siguientes:

a) Los espacios públicos se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial el cumplimiento del Decreto 68/2000 de Accesibilidad en el entorno urbano.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

b) En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, y se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

c) Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

d) Se adecuarán las redes de saneamiento y abastecimiento a la posible acumulación de caudales a evacuar, así como la presión y caudales de la red de abastecimiento. Se tendrá en cuenta la posible influencia a las áreas urbanas colindantes, de manera que se evite una sobresaturación de las aguas



residuales generadas en el ámbito, que serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalará nuevos sistemas de depuración autónomos.

e) En caso de que existan niveles altos de ruido, la urbanización deberá proponer pantallas acústicas y otras medidas correctoras.

f) En los espacios públicos y los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que asimismo, eviten la contaminación lumínica.

g) En los espacios públicos se preverán las zonas para la colocación de contenedores, de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.

h) En la jardinería de los espacios públicos se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo de mantenimiento. Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.

i) Se incluirá un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes), limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas que se conserven, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

j) El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan. Los pliegos de condiciones deberán contener los programas de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental. Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica.





VII. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS Y DE LAS PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en ese contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas a ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

En Leioa a octubre de 2014

Ixone Legarreta Iturregi
Arquitecto COAVN 2760

Daniel Salvador Otaduy
Arquitecto COAVN 2843

