



AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO UDALA

2025 - 2905

Sarrera/Entrada

15/10/2025

Iruña Okako Udala/Ayuntamiento de Iruña de Oca



BENETAKO KOPIA. Egiazatze Kode Segunaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que
puede ser comprada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:
<https://udalengoitza.araba.eus/irunadeocav/validacionDoc/?entidad=IRUNA>

u0144708b0190f12bd807e93970a0a36G

AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO UDALA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL AOP- N4 EL CALERO DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA



OCTUBRE 2025





2025 - 2905	15/10/2025
Sarrera/Entrada	Irún Okako Udal/Ayuntamiento de Irún de Oca



BENETAKO KOPIA. Egiaztatzeko Kode Segunaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que
puede ser comprueba mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:
<https://udalengoitza.araba.eus/funadoc/validacionDoc/?entidad=IRUNA>

u0144708b0190f12bd807e93970a0a36G

DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA



DOCUMENTO A. MEMORIA

1.	OBJETO DEL TRABAJO	1
2.	CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN PREVIAS	2
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	6
4.	CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO. ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN	7
5.	CONTENIDO JURÍDICO - URBANÍSTICO	8
5.1.	CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	8
5.2.	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA	9
5.3.	PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN	9
5.4.	PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	9
5.5.	PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN GRATUITA LIBRES DE CARGAS EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS	10
5.6.	PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y TERRENOS DOTACIONALES	11
5.7.	PROGRAMA DE REALOJOS	11
6.	PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES	12
7.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERO	13
8.	DATOS A EFECTOS DE PUBLICACIÓN	14



1. OBJETO DEL TRABAJO

El presente documento constituye el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) para el desarrollo de los suelos comprendidos en el ámbito AOP-N4 El Calero del PGOU de Iruña de OCA en el núcleo de Nanclares de la Oca (Álava).

Concretamente, el objeto del documento consiste en desarrollar el conjunto de documentos técnico-urbanísticos, así como proporcionar la adecuada cobertura técnica, para el desarrollo y materialización de dicho documento de la Actuación Integrada AOP-N4 contemplada en el planeamiento urbanístico municipal, en base a la ordenación pormenorizada que figura en la ficha del planeamiento.

El presente PAU en ningún caso podrá alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por la ficha del PGOU, sin perjuicio de la posibilidad de ejecución de las unidades de ejecución en los términos previstos por la ley.



2. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN PREVIAS

El Plan General de Iruña de Oca fue aprobado definitivamente en diciembre 2023 y publicado en el BOTHA con fecha 31 de enero 2024. En dicho Plan, se define el ámbito AOP-N4, aportando una ficha reguladora del ámbito y definiendo su ordenación pormenorizada. En ella, se contempla la posibilidad de mantener la ordenación incluida en la misma o su modificación mediante la redacción de un Plan Especial. Desde el ayuntamiento se traslada la intención de mantener la ordenación recogida en el PGOU, permitiéndose en este caso su desarrollo mediante la tramitación del correspondiente PAU.

Así, como se describe en las normas particulares de los AOP, el ámbito se sitúa en la zona centro de Nanclares de la Oca, al sur de la Avenida Langraiz, y limita al oeste con el ámbito AOP-N3, con el que comparte el vial El Calero. Al este encontramos el sistema general Parque Tres de marzo y al sur la calle Francisco Hernández 'El Brujo', el centro cívico y centro de salud.

Se trata de un área de 4.357,80 m², de los que cabe destacar la reserva de un sistema general de espacios libres de 1.245,22 m² frente al parque Tres de Marzo. Este sistema general se destinará a crear una plaza frente al Centro Cívico que permite su conexión con el Ayuntamiento y el Parque Lehendakari J.A. Aguirre. La urbanización de esta nueva plaza, que integrará también el parque Tres de Marzo, la ejecutará la administración local a su propia costa.

A su vez, se propone la reordenación del tramo de la calle Francisco Hernández 'El Brujo' mejorando la conexión con El Calero y disponiendo de un tramo de coexistencia con prioridad peatonal, con el fin de homogeneizar el espacio con respecto a la nueva plaza mencionada.

En cuanto al vial El Calero, supone el mayor cambio dentro del tramo viario de Nanclares de la Oca, pasando de tener un papel secundario a formar parte de la trama viaria urbana principal. Se ejecutará un vial de doble sentido que disponga de aceras suficientemente dimensionadas a ambos lados del mismo. Este vial se reparte entre este ámbito AOP-N4 y el AOP-N3, y corresponde a cada uno de los mismos hacerse cargo de la ejecución del tramo de la calle que le corresponde, por lo que los proyectos de urbanización de ambos ámbitos deberán estar debidamente coordinados entre sí, de manera que la solución adoptada por cada uno de ellos no suponga discontinuidades en el vial.

El uso del ámbito es residencial, siendo la totalidad de las viviendas de protección pública, tanto Vivienda de Protección Social como Vivienda tasada. Cabe mencionar, que el área absorbe transferencias de vivienda protegida de los ámbitos AOP-N6, AOP-N3 y AOP-V2 delimitados en el PGOU del municipio.

Estas viviendas se materializarán en la tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta, planteadas con un perfil máximo de PB+3+ático. Como uso admisible, se prevé el uso terciario en la planta baja de la edificación.

Con respecto al cumplimiento del estándar de aparcamientos, no resulta posible la construcción de plazas de garaje en planta sótano, por las afecciones que pudieran tener sobre el acuífero subterráneo, según informe establecido por la Agencia Vasca del Agua URA. Asimismo, el Plan General refleja la voluntad de generar amplios espacios libres y debidamente cualificados,



ordenados desde la perspectiva del peatón, lo que hace que la implantación plazas de garaje resulte incompatible con dichos objetivos.

Por ello, el Plan General especifica que las plazas de aparcamiento que no se dispongan en el interior del ámbito, se trasladarán fuera del ámbito. En este caso, el ámbito dispone de 12 plazas de aparcamiento en la calle, teniendo que trasladar 40 plazas más para el cumplimiento de estándares según Decreto 123/2012, de 3 de julio.

Por último, es necesario puntualizar que el ámbito presenta un déficit de equipamiento de 989,80 m², que se monetizará para destinarlo a la red de sistemas locales de equipamientos en otros ámbitos.

Régimen urbanístico estructural

Clasificación	Suelo Urbano No Consolidado
Calificación Global	Residencial
Superficie ámbito	4.357,80 m²
- SG de Espacios Libres	1.245,22 m ²
SSGG Totales	1.245,33 m²
Superficie ámbito sin SSGG	3.112,58 m ²
Edificabilidad sobre rasante	1,59 m² t/ m² s
Edificable bajo rasante	-
Altura máxima	PB+3+A*
Vivienda de Protección Pública en el propio ámbito **	
VPP	109,1%

* A = Ático retranqueado

** La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial. En este caso, el 100% de la edificabilidad residencial total del ámbito deberá ser vivienda protegida, en las proporciones de VPS y VT referidas en la tabla. Este ámbito recibe transferencias de vivienda protegida de otros ámbitos: VPS de AOP-N6 El Torco; tanto VPS como VT de AOP-N3 El Molino; VT de AOP-V2 Terciario. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.



Régimen urbanístico pormenorizado

Calificación pormenorizada				
Densidad (viv/ha)				92
Uso Residencial		alturas	superficie	nºviv
- Vivienda Protección Social	3+A*	2.621 m ²	29	
- Vivienda Tasada VT	3+A*	1.068 m ²	11	
Vivienda Protección Pública VPP (s/r)	3+A*	3.689 m²	40	
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	-	-	-	
Vivienda Libre (s/r)	3+A*	-	-	
Vivienda Libre (b/r)	-	-	-	
Usos compatibles autorizados				
Terciario	PB	1.260 m ²		
Total Edificabilidad (s/r)		4.949 m²	40	
Total Edificabilidad (b/r)		0 m²		
Edificabilidad existente	Total	385,98 m ²		
	Residencial	308,78 m ²	3	
Incremento de edificabilidad	Total	4.563,02 m ²		
	Residencial	3.380,22 m ²	37	

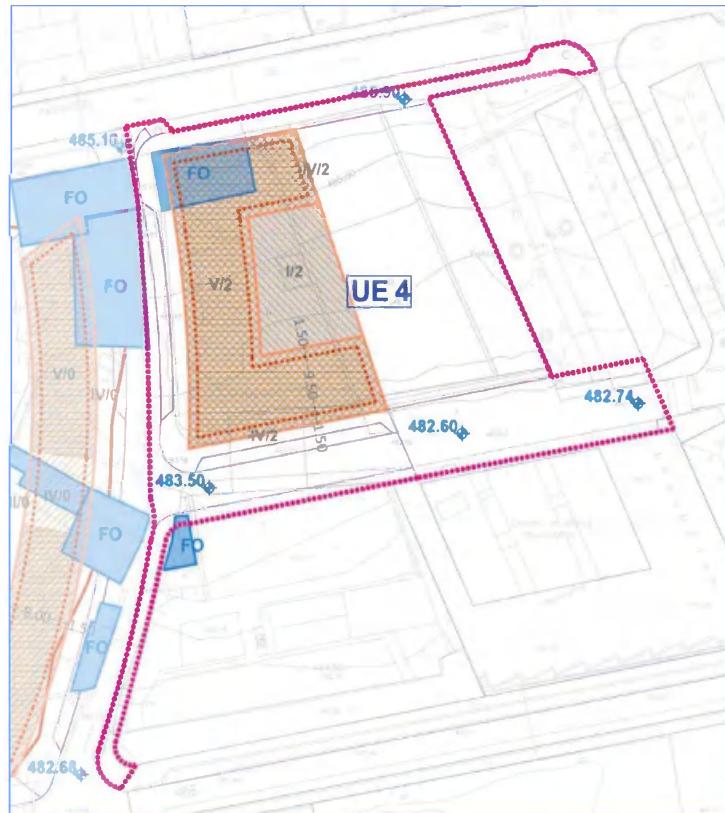
Sistemas Locales			
SL Viario	1.254,63 m ²	Aparcamiento en parcela pública	12 Ud.
SL Espacios Libres**	537,58 m ²	Aparcamiento en parcela privada	-
SL Equipamiento ***	-	Arbolado	40 Ud.

*A = Ático retranqueado

** La superficie de suelo frente al centro cívico se integra en la red local de espacios libres.



*** El ámbito presenta un déficit de equipamiento de 989,80 m² en cuanto a la red de sistemas locales, que se monetizará para destinarlo a la red de sistemas locales de equipamientos en otros ámbitos; 552,78 m² se destinarán a dotaciones en AOP-N7 y los 437,02 m² restantes a dotaciones en AOP-N5. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento.





3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El PGOU de Iruña de Oca delimita, entre otros ámbitos, el AOP-N4 El Calero que se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el desarrollo y la ejecución de esta actuación en suelo urbano no consolidado requiere su programación mediante un PAU.

Así, la tramitación de este PAU responde, por un lado, a las exigencias derivadas de la propia legislación y normativa urbanística vigente y, por otro, a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable en el ámbito.

Por otro lado, el artículo 157 'Iniciativa en los Programas de Actuación Urbanizadora', establece que estos podrán ser formulados y promovidos por los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.



4. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO. ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN

De acuerdo al artículo 153 de la Ley 2/2006, el PAU deberá definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de esta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructura, las comunicaciones y demás servicios.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades, relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

El artículo 155 del mismo texto legal señala que entre la documentación del PAU se incluirá un Anteproyecto de urbanización.

Por ello, en el presente PAU se incluye como **Documento B - Anteproyecto de Urbanización**, donde se definen las obras de urbanización especificadas en el citado artículo 152 con el fin de cumplimentar las exigencias de esta normativa.



5. CONTENIDO JURÍDICO - URBANÍSTICO

A continuación, se definen los aspectos que regula el PAU, en cumplimiento del artículo 154 de la Ley 2/2006 bajo el epígrafe 'Contenido jurídico-urbanístico'.

5.1. CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo al artículo 159 de la Ley 2/2006, se establecerá un sistema de actuación en régimen de ejecución pública o privada para cada unidad de ejecución. Asimismo, se especifica que, en el caso de que el planeamiento municipal prevea el sistema de actuación, el PAU lo ratificará o lo modificará sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente.

En este caso, el PGOU de Iruña de Oca establece que el régimen de ejecución de la actuación integrada será privado y el sistema de actuación el de concertación.

Dado que el Ayuntamiento de Iruña de Oca posee más del 50% (51,67%) del suelo incluido en el ámbito, se decide modificar el régimen y sistema de actuación a un régimen público de cooperación, con el fin de simplificar el desarrollo del ámbito.

Este sistema se rige por el Artículo 173 de la Ley 2/2006, donde se especifica lo siguiente:

- 1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.*
- 2. Podrán constituirse agrupaciones de interés urbanístico, bien a iniciativa de los propietarios o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.*
- 3. La financiación del coste de las obras de urbanización, en caso de acuerdo entre la administración y los propietarios afectados, podrá ser total o parcialmente compensada mediante la adjudicación a la misma de solares, derechos de superficie o viviendas, locales o edificaciones construidas en la propia unidad. En defecto de acuerdo, la financiación se realizará a través del giro de las cuotas de urbanización que resulten de la oportuna cuenta de liquidación incluida en el proyecto de reparcelación o aprobada en su desarrollo. No obstante, cuando la administración asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social, podrá hacer prevalecer la compensación de las cargas de urbanización mediante la entrega de solares, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones que fueran precisos para materializar dicho compromiso.*
- 4. La administración actuante podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico mediante convenio suscrito a tal efecto.*



5.2. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA

El PAU tiene por finalidad regular y desarrollar los suelos comprendidos en el ámbito AOP-N4 El Calero, según lo establecido en la ordenación pormenorizada de la ficha del planeamiento municipal.

A grandes rasgos, se trata de un área de 4.357,80 m², de los que cabe destacar la reserva de un sistema general de espacios libres de 1.245,22 m² frente al parque Tres de Marzo.

Se propone la delimitación de una única unidad de ejecución que abarca la totalidad del ámbito de actuación.

5.3. PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

En el marco del régimen público de cooperación, la Administración formula una propuesta de equidistribución mediante el proyecto de reparcelación, que asegura la distribución equilibrada de las cargas y beneficios entre los propietarios del ámbito. Esta propuesta incluye la asignación de parcelas resultantes, las cesiones obligatorias y la determinación de las cuotas de urbanización.

Se fija un plazo máximo de dos meses para la presentación y aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación desde la aprobación definitiva del PAU.

Una vez aprobado inicialmente dicho documento, se establece un plazo de tres meses para su aprobación definitiva, una vez superado el trámite de información pública y resueltas, en su caso, las alegaciones presentadas por los interesados.

El proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad.

5.4. PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente PAU de la unidad de ejecución.

En cuanto a la edificación, ésta deberá iniciarse en un plazo máximo de un año a partir de la finalización de la urbanización correspondiente; y, completarse en un plazo no superior a cuatro años, computados también a partir de la completa urbanización.



Fases de urbanización

Dado que el vial El Calero se reparte entre el ámbito AOP-N4 y el AOP-N3, y corresponde a cada uno de ellos hacerse cargo de la ejecución del tramo que le corresponde, no es posible la urbanización definitiva del mismo hasta que se desarrolle el AOP-N3. Así, se proponen dos fases para la ejecución de las obras de urbanización.

Una primera fase en la que se lleva a cabo la urbanización completa del ámbito con excepción de la calle El Calero, en la que se propone una solución provisional reflejada en los planos del **Documento B – Anteproyecto de urbanización**.

Y una segunda fase, coincidente con el desarrollo del ámbito colindante mencionado, en el que se completará la urbanización de dicha calle.

A efectos del presente documento y los plazos establecidos en él, se tendrá en consideración la primera fase que contempla la situación provisional para la calle El Calero.

5.5. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN GRATUITA LIBRES DE CARGAS EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS

Conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y de acuerdo con lo previsto en el Plan General vigente, se propone la localización de los terrenos objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento, libres de cargas y urbanizados, destinados a sistemas locales de uso público. Esta cesión se materializa en la reserva de suelos para vial y espacios libres públicos dentro del ámbito.

Sin embargo, el PGOU establece una serie de particularidades que condicionan la propuesta de localización y superficie de los suelos objeto de cesión. En primer lugar, debe señalarse que, de acuerdo con las condiciones específicas del ámbito, no se alcanza el estándar de plazas de aparcamiento establecido con carácter general para los desarrollos residenciales. No obstante, esta singularidad ha sido prevista expresamente en el Plan General, estableciéndose que el déficit de plazas generado en este ámbito será compensado mediante su absorción en otros ámbitos de desarrollo del municipio, donde se contempla un exceso de plazas que garantiza el cumplimiento global de los estándares exigidos.

En segundo lugar, el ámbito presenta un déficit de superficie destinada a equipamientos públicos en relación con la red de sistemas locales. Tal como establece la normativa urbanística vigente, este déficit será monetizado, destinándose el importe económico resultante a la dotación de equipamientos públicos en otros ámbitos urbanísticos del municipio. En concreto, según se establece en el PGOU, en los ámbitos AOP-N5 y AOP-N7.

Por otro lado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/2006, y con el objetivo de hacer efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada del ámbito, libre



de cargas de urbanización. La localización concreta y la delimitación de los suelos objeto de esta cesión se determinarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

5.6. PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y TERRENOS DOTACIONALES

Conforme al artículo 45 de la Ley 2/2006, la cesión de la titularidad de los espacios dotacionales a favor de la Administración se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.

Una vez aprobados de forma definitiva tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación, dará comienzo la ejecución material de las obras de urbanización del ámbito. La cesión al Ayuntamiento se llevará a cabo conforme al procedimiento de recepción municipal regulado en el artículo 198 de la Ley 2/2006, titulado 'Recepción municipal de las obras de urbanización'.

Se prevé la posibilidad de realizar recepciones parciales en función de las fases establecidas en el presente PAU. A estos efectos, una vez finalizadas las obras de urbanización de cada fase o del conjunto de la actuación, se deberá notificar al Ayuntamiento con una antelación mínima de veinte días la fecha, hora y lugar en que se propondrá su entrega, siendo esta comunicación efectuada en un plazo de un mes tras la finalización de los trabajos.

A partir de ese momento, se procederá a la tramitación necesaria hasta la firma del acta de recepción, con la que se formalizará la cesión definitiva de las obras a la administración municipal.

5.7. PROGRAMA DE REALOJOS

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece la obligación de garantizar el derecho de realojo tanto a los ocupantes legales de viviendas como a las actividades económicas en funcionamiento. En consecuencia, el PAU debe recoger de forma detallada la relación de dichos ocupantes y de las actividades en curso.

En este caso, según la información disponible, no existen viviendas dentro del ámbito de actuación ni actividades económicas en funcionamiento, por lo que no resulta necesario prever ningún realojo.



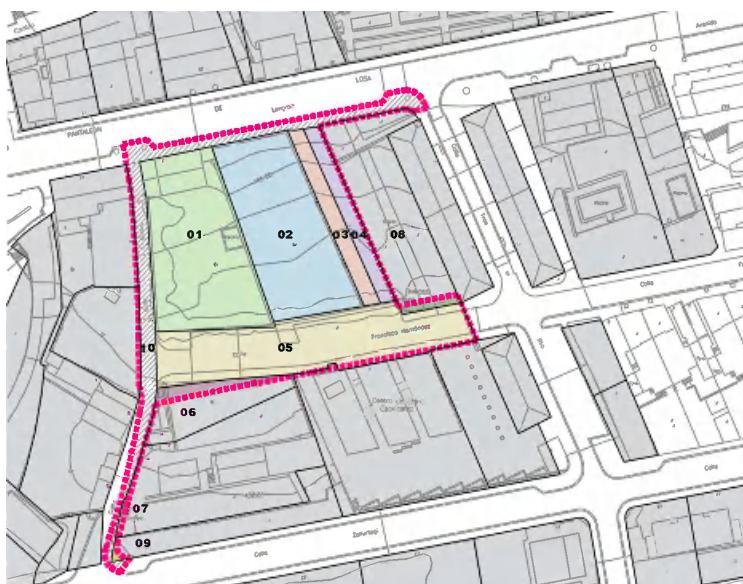
6. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 155 de la Ley 2/2006, el presente PAU incluye la información relativa a los afectados del ámbito. En el **Documento C – Planos de información y delimitación de la Unidad de Ejecución** se adjunta un plano parcelario y la relación de titulares.

A continuación, se presenta una tabla con los datos básicos de las parcelas que integran el ámbito. La información se ofrece en dos niveles: el porcentaje de cada parcela respecto a la superficie total del ámbito y, de forma diferenciada, el porcentaje de participación correspondiente únicamente a las parcelas con derechos urbanísticos.

Ref. Catastral	Superficie	Titular	% participación	
			%	%
01	1.131 m ²	Ayuntamiento Iruña de Oca	25,88 %	30,06 %
02	1.044 m ²	F.M. de la P.F. / B.F.C.	23,90 %	27,76 %
03	204 m ²	M.D.F.L. / H.F.L.	4,68 %	5,43 %
04	197 m ²	IRUÑA U.T.E.	4,50 %	5,23 %
05	1.084 m ²	Ayuntamiento Iruña de Oca	24,80 %	28,80 %
06	84* m ²	J.M.A.	1,93 %	2,24 %
07	18* m ²	J.M.A.	0,42 %	0,49 %
08	34* m ²	Ayuntamiento Iruña de Oca	0,77 %	-
09	10* m ²	Ayuntamiento Iruña de Oca	0,22 %	-
10		Junta Administrativa Nanclares de la Oca	12,91 %	-
-	564 m ²			

*La superficie indicada corresponde a la superficie de parcela situada dentro del ámbito





7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERO

De acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística vigente, el presente PAU incluye el **Documento D – Estudio de viabilidad económico-financiero**, que analiza los principales aspectos económicos de la actuación en el AOP-N4 El Calero.

Este estudio incluye la estimación de los costes de urbanización y edificación, las ventas esperadas y una valoración general de la viabilidad del desarrollo propuesto. A continuación, se muestra a modo de resumen una tabla con el resultado del estudio para la ordenación proyectada:

Gastos totales promotor	4.698.567 €
Ventas totales promotor (85%)	5.851.201 €
Valor Total suelo	308.430 €
Beneficio Total Operación	1.154.571 €
15% Aprov Ayto. (suelo)	310.366 €
Beneficio Promotor	844.205 €
% Beneficio Operación	+16,86 %

Los datos económicos que se presentan, aunque lo más realistas posible, deben entenderse como estimaciones. Por tanto, su valor cuantitativo es orientativo y no debe considerarse definitivo, sino como base para el análisis.

Tras el análisis se concluye que el ámbito analizado se considera técnica y económicamente viable, al no presentar cargas externas significativas que comprometan su desarrollo y disponer de un margen suficiente para su ejecución. Su localización en el centro del núcleo de Nanclares de la Oca, frente a la plaza del Ayuntamiento y la Junta Administrativa, refuerza además su interés estratégico para el municipio.



8. DATOS A EFECTOS DE PUBLICACIÓN

- Ámbito: Actuación integrada del AOP-N4 El Calero del PGOU de Irún de Oca en el núcleo de Nanclares de la Oca (Álava), desarrollada en una única Unidad de Ejecución.
- Clasificación y calificación: Suelo urbano no consolidado, uso residencial.
- Sistema de actuación: Cooperación.
- Plazo para la presentación de la propuesta de equidistribución:
 - o Proyecto de Reparcelación: La aprobación inicial deberá presentarse en un plazo máximo de dos meses desde la aprobación del PAU; y, se establece un plazo de tres meses para su aprobación definitiva.
- La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización se deberá completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.
- Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización: 458.612,55€