



AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO UDALA

15/10/2025

Sarrera/Entrada

2025 - 2905

Iruña Okako Udala/Ayuntamiento de Iruña de Oca



BENETAKO KOPIA. Egiazatze 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/irunadeocavalidacionDoc/?entidad=IRUNA>

00144708b01d0f0842907e903c0aa361

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. Egiazatze 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/funadocavalidacionDoc/?entidad=IRUNA>

00144708b01d0f0842907e903c0a0a361

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

TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.-c/Club (oficinas), nº1 Dpto-2 5º 48930 Getxo



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



BENETAKO KOPIA. Egiazatze 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/iruna/doc/validacionDoc/?entidad=IRUNA>

00144708b01d0f0842907e903c0aa361

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

1.	OBJETO DEL TRABAJO.....	1
2.	METODOLOGÍA	2
2.1.	COEFICIENTES DE PONDERACIONES DE USO	2
2.2.	CARGAS.....	4
2.3.	VALORES DE VENTA.....	5
2.4.	BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS	6
3.	CONCLUSIONES	8

TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.-c/Club (oficinas), nº1 Dpto-2 5º 48930 Getxo



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



1. OBJETO DEL TRABAJO

El presente documento constituye la memoria del Estudio de Viabilidad 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).

El objeto del estudio es completar el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito AOP-N4, según lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo en el País Vasco.

Para realizar este documento, se parte de la ordenación pormenorizada definida en las fichas urbanísticas del PGOU y de las características de la urbanización establecidas en el **Documento B – Anteproyecto de urbanización** del PAU.



2. METODOLOGÍA

Para la elaboración del estudio de viabilidad, se han adaptado una serie de valores de referencia basados en el análisis del mercado actual, tanto en lo relativo a precios de venta del suelo como a costes estimados de construcción. En el presente capítulo se detallan y justifican los criterios y parámetros utilizados, con el objetivo de dar una visión clara y comprensible del planteamiento económico del proyecto.

2.1. COEFICIENTES DE PONDERACIONES DE USO

La Ley del suelo y Urbanismo del 30 de junio de 2006 en su artículo 56.1.f establece la obligatoriedad de incluir los coeficientes de ponderación de usos en las determinaciones de ordenación pormenorizada de los diferentes ámbitos.

Estos coeficientes indican la relación económica existente entre los valores de repercusión del suelo de los diferentes usos dentro del ámbito. Para establecer esa relación se determina una tipología como base y en función de ella se elaboran los coeficientes. Estos valores constituyen el referente económico de los mismos.

De acuerdo con lo establecido en el Plan General, en los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales se asigna el coeficiente 1 a la edificabilidad vinculada al uso de vivienda de protección social (VPS). Este uso se configura como referencia para la determinación de los coeficientes de ponderación aplicables al resto de usos.

Por tanto, para establecer los coeficientes de ponderación se deben haber establecido los valores de repercusión del suelo de los diferentes usos dentro del ámbito. El Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo del 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) establece que la fijación del valor de repercusión del suelo debe llevarse a cabo de acuerdo con el método residual estático a través de la siguiente fórmula:

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

Donde:

- VRS es el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado
- Vv es el valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado teniendo en cuenta el producto inmobiliario acabado.

Para determinar el valor de venta se ha tenido en cuenta el valor medio indicado por Etxebide -Servicio Vasco de Vivienda, para las viviendas de protección en el municipio de Iruña de Oca. Este valor, en el caso de una vivienda de protección social en régimen general de 70m² útiles que tomaremos como base para determinar los coeficientes de ponderación se establece en 1.500,70 €/m² construido.



- K es un coeficiente de ponderación de los gastos generales incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. En general este coeficiente se establece en 1,40.

Este coeficiente puede reducirse hasta 1,20:

- Terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios de escasa dinámica inmobiliaria.
- Viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta.
- Naves industriales u otras construcciones vinculadas a explotaciones económicas.

O incrementarse hasta un máximo de 1,50 en terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

- Vc es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado del uso considerado.

En cuanto al valor de construcción, este se determina, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, por la siguiente fórmula:

Vc= El coste de ejecución (CEM)*(1+ El % del beneficio Industrial y gastos generales del contratista (19%) + Los honorarios por proyecto y dirección de obra, control de calidad, seguridad y salud, tributos municipales, etc (15%)).

Puesto que en el ámbito AOP-N4 EL Calero existen varios usos, la edificación media se calculará mediante la ponderación de los distintos usos lucrativos privados de acuerdo con los siguientes coeficientes de ponderación:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso y régimen jurídico-económico. Tipología	Vv	Coeficiente K	Vc	VRS urbanizado. e/m ² (t)	Coef. ponderación usos
V. protección social (VPS)	1.500,70	1,2	1072	178,58	1,000
V. tasada (VT)	1.736,69	1,2	1072	375,24	2,101
Terciario	869,57	1,4	603	18,12	0,101



2.2. CARGAS

Se procede a realizar el cálculo de los gastos asociados al desarrollo del ámbito AOP-N4 El Calero.

Gastos de Urbanización

Se presenta una estimación de los gastos de urbanización obtenida a partir de la mediación de unidades de obra, lo que permite una valoración aproximada. Esta estimación se basa en el presupuesto del anteproyecto de urbanización incluido en el presente PAU, **Documento B – Anteproyecto de urbanización**.

En la siguiente tabla se recoge un resumen del presupuesto estimado para las actuaciones previstas en el desarrollo del ámbito:

Actuaciones previas	48.752,05 €
Demoliciones y desmontados	39.905,05 €
Movimientos de tierra	15.736,65 €
Firmes y pavimentos	173.420,70 €
Mobiliario y señalética	14.764,32 €
Estructuras	4.527,71 €
Jardinería	4.563,10 €
Redes de servicio	50.896,48 €
Estudio Arqueológico	18.000,00 €
Control de calidad	1.852,83 €
Seguridad y salud	5.558,49 €
Gestión de residuos	7.411,32 €

PEM 385.388,70 €

PEC 458.612,55 €

Realojos e indemnizaciones

Hasta la fecha, se han incurrido en realojos e indemnizaciones un total de 33.790€, que se incorporará como un gasto fijo en el presente estudio de viabilidad.

Monetizaciones

El ámbito presenta un déficit de 989,80 m² en superficie destinada a sistemas locales de equipamiento, que será compensado mediante su correspondiente monetización. La superficie equivalente se destinará a dotaciones públicas en otros ámbitos del municipio, concretamente 552,78 m² en el ámbito AOP-N7 y 437,02 m² en el AOP-N5.



El importe económico resultante de esta compensación se integrará en la cuenta y programa del Patrimonio Municipal del Suelo, y se destinará a la adquisición de suelo para equipamiento en los ámbitos mencionados, conforme a lo establecido en la normativa urbanística vigente.

Así, teniendo en consideración la repercusión de la urbanización por metro cuadrado y el valor del suelo, el coste de las monetizaciones será de 202,72 €/m², sumando un total de 200.657€.

Gastos de construcción

En cuanto a los gastos de construcción del bloque de vivienda, se ha estimado un coste medio basado en los precios actuales de mercado para construcciones residenciales en el entorno, incluyendo partidas básicas de ejecución como estructura, cerramientos, instalaciones y acabados mínimos funcionales. De este modo, se han establecido los siguientes valores de construcción:

Vivienda tasada	Vivienda protección social	Terciario
800 €/m ² c	800 €/m ² c	450 €/m ²

Otros gastos

Se ha incorporado un gasto adicional del 15% en concepto de otros gastos generales. Este porcentaje incluye un 10% destinado a cubrir los costes asociados a los diferentes estudios realizados, la redacción de proyectos técnicos y documentación complementaria, así como un 5% correspondiente a gastos financieros, notariales y otros costes administrativos vinculados a la gestión y tramitación del desarrollo.

2.3. VALORES DE VENTA

Se ha llevado a cabo un análisis del mercado en Iruña de Oca, específicamente en el núcleo poblacional de Nanclares de la Oca, con el objetivo de obtener una estimación del valor actual de los inmuebles disponibles en la zona.

Vivienda protegida

Para calcular el precio de venta del módulo de Vivienda Protegida en Iruña de Oca, se accede a la aplicación de cálculo para la simulación del precio máximo de venta de viviendas de protección pública de 1^a transmisión facilitado por Etxebide -Servicio Vasco de Vivienda.

En el ámbito se diferencian las viviendas de protección en dos regímenes: por un lado, las viviendas de Protección Social y, por otro, las viviendas tasadas. A partir de los datos introducidos en la aplicación para ambas tipologías se obtienen los siguientes valores por metro cuadrado construido de vivienda:



	Superficie construida	Valor máximo por m ² útil
Vivienda de protección social	84 m ² c	1.800,84 €/m ²
Vivienda tasada	96 m ² c	2.315,58 €/m ²

En relación de la vivienda tasada, se ha optado por asignar un valor inferior del metro cuadrado útil en el cálculo del presente estudio de viabilidad. Esta decisión se fundamenta en el análisis del mercado de vivienda libre en el municipio y responde al objetivo de ajustar la estimación económica a un escenario realista. En consecuencia, se determina el valor del metro cuadrado útil de vivienda tasada en 2.084,02€/m².

Locales comerciales / terciario

Por último, con el fin de obtener una estimación del valor de venta de la planta baja de uso terciario, se ha llevado a cabo un análisis de mercado de locales comerciales. A continuación, se muestra una tabla resumen con los inmuebles valorados.

Precio (€)	Superficie (m ² c)	€/m ² c
89.000	275	324
99.000	243	407
70.000	60	1.167
46.000	28	1.643
885,25		€/m ² c

Del análisis de los datos recogidos, se observa que la oferta de locales comerciales en la zona es limitada. A partir del estudio de mercado realizado, se ha obtenido un valor medio de 885,25 €/m² de superficie construida, correspondiente a activos de segunda mano en diferentes estados de conservación, los cuales presentan una devaluación media estimada del 15% respecto a inmuebles de nueva construcción. Se contemplan otros factores, como una devaluación estimada del 2 %, en previsión de una posible negociación en el momento de la venta. En base a este análisis, se establece un valor de referencia para la venta de los locales comerciales de 1.000,07 €/m² de superficie construida.

2.4. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS

Se presenta una tabla de viabilidad económica que recoge de forma estructurada y detallada todos los datos expuestos, permitiendo analizar y evaluar la rentabilidad de la ordenación.

Los datos de partida del ámbito son los siguientes:

Sup. ámbito	Edif.	Sup. Construida	VPS (min)	Número de viviendas			Densidad
				V.T	V.P.S	Total	
4.357,80 m ²	1,46	4.549,67 m ²	40 %	11	29	40	92 viv/Ha



Partiendo de estos datos, se muestra una tabla con la edificabilidad urbanística desglosada por cada uso y la edificabilidad ponderada. Esta ponderación se ha calculado mediante la conversión de la edificabilidad en Unidades de Aprovechamiento, teniendo como referencia la vivienda protegida y los coeficientes establecidos en el apartado 2.1 del presente documento.

Edificabilidad urbanística por uso			Edificabilidad ponderada		
V.T	V.P.S	Terciario	Total (UAs)	15% (UAs)	85% (UAs)
1.068 m ²	2.621 m ²	1.260 m ²	7.695,61	1.154,34	6.541,27

Teniendo en cuenta los valores fijados a lo largo del desarrollo de la metodología previamente expuesta, se estiman los siguientes gastos y beneficios:

	Gastos	Ingresos
Urbanización	458.613	€
Realojos	-	€
Indemnizaciones	33.790	€
Monetizaciones	200.657	€
Construcción	4.186.658	€
Otros	696.791	€
Ventas		6.883.766 €
TOTAL	5.576.509	€
		6.883.766 €

En función de los gastos e ingresos calculados y estimando un valor total del suelo de 308.430€, se concluye con la siguiente tabla resumen del estudio de viabilidad económica-financiera 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.



3. CONCLUSIONES

Del análisis realizado se concluye que el ámbito objeto de estudio resulta técnica y económicamente viable, con un resultado que ofrece valores consistentes. Esto es debido a que, además de las cargas propias del ámbito, no existen cargas externas excesivas que limiten la viabilidad de la operación. De esta forma, se considera que la operación tiene margen suficiente para que salga adelante con garantías.

Asimismo, se trata de un ámbito con especial interés estratégico, ya que se sitúa en el centro del núcleo poblacional de Nanclares de la Oca, frente a la plaza del Ayuntamiento y el edificio de la Junta Administrativa. La ordenación propuesta ofrece, además, la oportunidad de generar un nuevo espacio público que articule la conexión entre dichos equipamientos y el centro cívico, reforzando la centralidad y la cohesión urbana del concejo.



BENETAKO KOPIA. Egiazatze 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/validacionDoc/?entidad=IRUNA>

00144708b01d0f0842907e903c0a0a361