



## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana para redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas 158 y 166 del polígono 37 de Vitoria-Gasteiz (Mercedes-Benz)

Septiembre 2021

Documento para Aprobación Inicial

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....</b>	<b>3</b>
1.1	Estimación de los costes de urbanización y edificación .....	3
1.2	Conclusiones .....	3

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### 1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El presente apartado incluye los contenidos referidos al estudio de viabilidad económico-financiera, de acuerdo al artículo 62.1.f) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que establece la obligación de incorporar, a la documentación del Plan General y sus modificaciones, este estudio.

#### 1.1 Estimación de los costes de urbanización y edificación

##### Costes de Edificación

Los costes de edificación serán asumidos por iniciativa privada de Mercedes Benz, por ser la promotora de la presente modificación.

##### Costes de Urbanización

La modificación se realiza sobre un área actualmente urbanizada, por lo que no se prevén grandes inversiones en este capítulo. En el caso de existir actuaciones de refuerzo para atender a la situación futura (como se indica en el apartado "Justificación de la suficiencia de redes existentes" de la Memoria de la presente modificación), se determinará si corresponden a MBE o a las entidades prestadoras de servicios.

No obstante, algunas actuaciones conllevan un coste de urbanización por habilitación de viales y/o espacios de carácter privado, que permitirán la conexión de las diferentes parcelas de MBE, una mediante un paso elevado sobre la línea del ferrocarril y otro mediante un paso subterráneo bajo la calle Zurrupitieta al oeste de la factoría.

- Cajón de 30 metros de longitud, con 9 metros de luz y 5 de gálibo bajo la calle Zurrupitieta, ejecutado manteniendo el vial en servicio  $\times 32.200 \text{ €/ml} = 966.000$  euros.
- Paso a desnivel sobre la línea férrea = 3,3 millones de euros.
- Urbanización de los suelos incorporados a la parcela industrial =  $3.237 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 161.850$  euros.

El total de los costes de urbanización, dentro del área privativa, (IVA incluido) asciende a 4.427.850 euros. Todos estos costes serán asumidos por la iniciativa privada.

#### 1.2 Conclusiones

Las actuaciones principales se realizan sobre suelos de titularidad de Mercedes-Benz, los cuales precisan de la modificación de los parámetros urbanísticos (ocupación y edificabilidad) para dar respuesta a la evolución de las nuevas necesidades debidas al desarrollo y transformación de los procesos productivos e industriales, de modo que la factoría asumirá la totalidad de los costes de construcción y urbanización, por lo que su viabilidad económica es incuestionable.