

Junio 2014

MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN	1
II.- OBJETO DEL DOCUMENTO	1
III.- PREMISAS GENERALES Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	2
III.1.- Introducción.....	2
III.2.- Incidencia de la Ley del Suelo y Urbanismos de 30 de junio de 2.006 en el estudio económico-financiero ...	3
III.3.- Consideración de la viabilidad económica del Plan General como proceso continuado.....	4
IV.- ESTIMACION ECONOMICA DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE URNIETA	4
IV.1.- Relación de actuaciones y valoración económica de la red de sistemas generales y obras singulares del Plan General.....	5
IV.1.1.- Red viaria rodada básica.....	5
IV.1.2.- Red ferroviaria	6
IV.1.3.- La red ciclista y peatonal.....	6
IV.1.4.- Plan de accesibilidad: sistema de transporte vertical	7
IV.1.5.- Espacios libres de la red de sistemas generales y locales del municipio.....	7
IV.1.6.- Equipamientos.....	7
IV.1.7.- Las infraestructuras de servicios urbanos.....	8
IV.1.8.- Las obras de tratamiento de cauces fluviales –regatas- y sus márgenes	8
V.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS	9
V.1.1.- Introducción	9
V.1.2.- Marco legislativo aplicable para la determinación de la valoración del suelo que debe contemplarse en el estudio de valoración económica-financiera	9
V.1.3.- Aplicación del artículo 56, apartado f, de la Ley del Suelo del País Vasco 2/2006: los coeficientes de ponderación	10
V.1.4.- Valores de repercusión del suelo para viviendas y anejos de protección pública.....	11
V.1.5.- Valores de repercusión del suelo urbanizado para viviendas, anejos y otros usos de promoción libre.....	12
V.1.6.- Ámbito territorial de referencia para la determinación de los coeficientes de ponderación de uso característico	13
V.1.7.- Coeficientes de ponderación de usos y régimen económico-jurídico de aplicación en los nuevos desarrollos del Plan General de Urnieta	14
V.1.8.- Criterios de aplicación de los coeficientes de ponderación	14
V.1.9.- Estudio de la viabilidad de los nuevos ámbitos del Plan General.....	15
VI.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA – AI- DELIMITADOS EN ESTE PLAN GENERAL. Ámbitos delimitados y ámbitos sugeridos.....	20
VII.- INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS. Ejecución de las propuestas planteadas	28
VII.1.1.- De los sistemas generales y obras singulares.....	28
VII.1.2.- Ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos	29
VIII.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PG Y DE SUS PROPUESTAS.....	30

Junio 2014

VIII.1.1.-	Introducción	30
VIII.1.2.-	Las propuestas planteadas en el Plan General y su necesidad para dar respuesta a las demandas detectadas	31
VIII.1.3.-	El modelo territorial y urbanístico del Plan General	31
VIII.1.4.-	La protección de los suelos naturales no idóneos o innecesarios para atender las necesidades de transformación urbanística y la preservación de los valores propios de aquellos	32
VIII.1.5.-	La sostenibilidad económica del Plan General y sus propuestas	33
IX.-	CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS	36
IX.1.1.-	Introducción	36
IX.1.2.-	Criterios generales reguladores de la estrategia y de la secuencia de la ejecución del desarrollo urbano proyectado	37
IX.1.3.-	Criterios generales de elaboración del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General	39
IX.1.4.-	Otros criterios de programación	41

Junio 2014

I.- INTRODUCCIÓN

El Estudio de Viabilidad Económico-Financiero forma parte del contenido de los Planes Generales de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio "Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco" (artículo 62, apartado. f), manteniendo la base documental derivada del artículo 42 del Real Decreto 2159/78 de 23 de junio, que viene a establecer:

* La evaluación económica de la ejecución de la ordenación urbanística correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio definida en el Plan General, incluidos los programas cuatrienales para suelo urbano y urbanizable.

* La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público o privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El Estudio Económico-Financiero tiene entre sus funciones, la de analizar las tendencias inversoras y provisiones, no solo del Ayuntamiento, sino también del resto de los agentes inversores públicos y privados, dado que algunas actuaciones relacionadas con las grandes infraestructuras, de carecer supramunicipal y que tienen repercusión territorial en todo el País Vasco, superan ampliamente la capacidad presupuestaria y competencial del Ayuntamiento de Urnieta.

Este hecho obliga a que el Plan General refleje la coordinación competencial entre los distintos niveles administrativos: municipal, foral, autonómico y estatal, o a cualquier otro organismo público. Además debe formularse con la flexibilidad suficiente como para asegurar una adaptación rápida a la capacidad de inversión que en cada momento pueda corresponder a las distintas administraciones concurrentes dentro de un escenario legalmente planificable a través de los correspondientes presupuestos generales.

El análisis de estas tendencias permitirá establecer unas hipótesis y unas posibilidades de inversión, que constituyan el marco de referencia a los desarrollos futuros de los distintos ámbitos pormenorizados (que deben entenderse como ámbitos nuevos o sugeridos a definir puntualmente en el desarrollo del planeamiento pormenorizado) y estructurales (que son los heredados de las NN.SS. anteriores y ratificados/consolidados en el presente Plan General).

Es de esta forma indirecta como el Ayuntamiento también se ve vinculado y comprometido con el Estudio Económico-Financiero, en cuanto a los mecanismos de inversión diseñados, alcanzando una determinada carga financiera y nivel de endeudamiento para inversión, y todo ello sobre la base de la posible evolución del presupuesto y gasto ordinario que genera un determinado nivel de ahorro municipal.

Finalmente, hay que señalar la importancia que tienen en la realización de un Estudio Económico-Financiero, y en su viabilidad posterior, las decisiones de tipo político. En última instancia es la Corporación Municipal la que va a definir la política económica del Ayuntamiento y la que va a tomar las decisiones de carácter financiero, asumiendo o rechazando compromisos y estrategias diferentes. Estas cuestiones básicas deben tenerse en cuenta en el Estudio Económico-Financiero, pues de lo contrario, nos encontramos con una clara diferencia entre las posibilidades inversoras diseñadas desde el Plan General y la política económica realmente asumida por el Ayuntamiento.

II.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio Económico tiene por lo tanto que valorar las actuaciones de estructura general y orgánica -Sistemas Generales-, al igual que la implantación de servicios correspondientes al suelo urbano y urbanizable; esto es, la valoración de la infraestructura y equipamiento del suelo que forma o forman parte de la Ciudad.

También debe fijar el carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, especificándolas suficientemente.

Se trata por lo tanto de un Estudio Económico-Financiero que ha de basarse, por tratarse de un planeamiento general, en consideraciones generales y en criterios que tienen su origen algunos de

Junio 2014

ellos en disposiciones legales vigentes, fundamentalmente urbanísticas, y en otros, a modo complementario o desarrollo de los anteriores en este mismo Plan General.

Estos principios y razones hacen que el propio concepto de evaluación económica-financiera de un planeamiento general deba considerarse como una primera consideración o aproximación a la evaluación económica de lo examinado urbanísticamente, abierta y en modo alguno cerrada y definitiva, entendida dentro de un proceso continuado dado que la realización efectiva y real de dicha evaluación irá concretándose con el rigor necesario, sucesivamente en la medida que vayan desarrollándose los correspondientes planes pormenorizados y proyectos que se derivarán del presente Plan General.

III.- PREMISAS GENERALES Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

III.1.- Introducción

Todo proceso de valoración es complicado por la relatividad que el mismo entraña, ya que, frente a un valor que podríamos considerar como cierto, el del coste, y sin olvidar que la certeza de dicho valor tiene una vigencia temporal muy limitada, la incertidumbre se acentúa cuando se trata de fijar el valor de las diversas fases consideradas en cada intervención. Relatividad que aumenta dada la inestabilidad financiera y económica del momento actual que condiciona directamente las inversiones públicas y privadas en un clima de incertidumbre presente y al menos del futuro próximo.

Los módulos de valoración fijados en este documento se establecen según las siguientes características:

* La intervención urbanística definida por el Plan General, representa un interés social y de carácter público.

* La fijación del valor de cada intervención se hace con criterios "*objetivos*", alejados de planteamientos especulativos y oscilantes relativos, según las coyunturas del mercado. En este sentido, podría ser similar al concepto de "*justiprecio*" en su definición jurídica.

* La envergadura del Plan General y la complejidad de las intervenciones obliga a una simplificación importante de las diversas operaciones y fases que componen su desarrollo, así como el establecimiento de módulos de valoración de las diversas partidas que forman estas operaciones.

* La simplificación condiciona el resultado de la valoración, que es orientativo pero suficiente para justificar la viabilidad económica del Plan General, desde el punto de vista de la administración pública, asegurando la rentabilidad de las intervenciones ejecutadas por la iniciativa privada.

* La evaluación económica de los costes de ejecución de las propuestas reguladoras de la ordenación estructural del municipio y dentro de ellas, la red de sistemas generales de la ciudad, planteada con el alcance y la extensión necesarios para justificar y asegurar tanto la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, como su adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de ejecución a los efectos de garantizar la obtención de los terrenos afectados por los mismos, así como, en su caso, la ejecución y el abono de las consiguientes obras.

* La justificación del cumplimiento del estándar establecido en la legislación urbanística vigente en materia de vivienda protegida, proponiéndose el cumplimiento en cada uno de los ámbitos propuestos y/o sugeridos como actuaciones integradas.

* El análisis de la viabilidad económica de los distintos nuevos desarrollos planteados con, básicamente, dos finalidades diversas:

- La propia evaluación al tiempo que justificación de dicha viabilidad.

- En estrecha relación con lo anterior, bien la determinación, debidamente justificada, de los criterios a los que ha de responder la delimitación de los correspondientes ámbitos de ejecución urbanística (en particular, de los ámbitos de actuación integrada), bien la delimitación, asimismo justificada, de esos ámbitos.

Junio 2014

* La determinación de las responsabilidades de ejecución de dichas propuestas por parte de los agentes públicos y privados afectados.

III.2.- Incidencia de la Ley del Suelo y Urbanismos de 30 de junio de 2.006 en el estudio económico-financiero

La entrada en vigor de la Ley del Suelo y Urbanismo del 30 de Junio de 2006 del País Vasco ha supuesto un importante reajuste tanto de la ordenación urbanística como de la ejecución de la misma respecto a la Ley del Suelo de 1976 y posterior Normativa en materia urbanística, que incide directamente en la viabilidad económica de los nuevos desarrollos que se plantean, en los criterios de programación y en general en el análisis de la sostenibilidad económica-financiera de las propuestas del Plan General de Urnieta.

Efectivamente dentro de los objetivos que dicha Ley se propone alcanzar es precisamente la recuperación de la iniciativa pública, a través de la municipal frente a la privada, en el control tanto de la ordenación como en la ejecución urbanística, sobre todo a través de los programas de actuación urbanística, acotando la *“forma de adquisición privada de las plusvalías urbanísticas”*.

Para este control que necesariamente incidirá vía legislativa en los criterios de inversión y financiación, fundamentalmente privada, tiene como objetivo la *“interdicción de las prácticas especulativas de carácter inmobiliario”*, hecho que parece atribuible únicamente a los agentes privados que actúen sobre el territorio pero que debería entenderse como extensible y también aplicable al resto de Administraciones Públicas y en concreto a los Ayuntamientos.

Así, en su apartado III de la Exposición de Motivos viene a exponer:

1.- Que en lo que a la ordenación urbanística se refiere, la disociación de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada con atención en, exclusivamente, razones de carácter material (asociadas a la propia relevancia material y territorial de las decisiones de una y otra índole, o, pudiera decirse, a la escala de las mismas, con independencia de su determinación en unos u otros planes urbanísticos), con el consiguiente abandono de otras de carácter formal (asociadas a la idea de, automáticamente, otorgar a las distintas previsiones urbanísticas el rango normativo del plan o proyecto urbanístico en el que aquéllas eran determinadas, con independencia de su contenido y relevancia material o territorial).

2.- Una más clara y radical disociación que en el pasado entre la ordenación urbanística y la ejecución urbanística.

3.- Una más precisa fijación del cometido propio de los distintos proyectos urbanísticos, incluido el Plan General, en lo referente a la realización de esas tareas de ordenar y ejecutar, consideradas desde una perspectiva urbanística.

Todo ello nos lleva a entender que la tarea principal del Plan General es la de determinar la ordenación urbanística del Municipio, debiendo extenderse ésta a, como mínimo, la ordenación estructural.

Y a esa conclusión podría añadirse que la determinación de las propuestas de ejecución de la indicada ordenación urbanística excede del cometido propio de dicho Plan y ha de acometerse con el debido rigor en fases y proyectos posteriores del proceso urbanístico.

Asimismo la Ley otorga a los Programas de Actuación Urbanizadora una gran responsabilidad a ese respecto. No en vano, de conformidad con aquella legislación, uno de los cometidos más relevantes de estos Programas es el de determinar los criterios básicos de la ejecución de la ordenación urbanística, considerada desde, como mínimo, cuatro perspectivas complementarias:

- 1.- Técnica: referida a la determinación de las características básicas de la urbanización a ejecutar.
- 2.- Económica: referida a la determinación del coste económico de las obras de urbanización con el grado de precisión propio de un anteproyecto.
- 3.- Temporal o de programación: referida a la determinación del calendario de ejecución de las obras, en particular las de urbanización.
- 4.- Jurídica: referida a la elaboración de un parcelario, la identificación de los titulares de los bienes y derechos afectados, y la determinación del programa de realojos.

Junio 2014

En resumen, la Ley plantea cambios sustanciales respecto a la del 76 y su R.P. que afectan al Estudio Económico-Financiero del presente Plan General en la medida en que aquél está más relacionado con la ejecución de la ordenación urbanística que con la determinación de ésta. En consonancia con lo indicado, puede incluso decirse que ese cometido ha quedado en gran medida desvirtuado en atención a, por un lado, la extensión del campo de intervención básico de dicho Plan a la determinación de la ordenación urbanística, disociada de su ejecución, y, por otro, al protagonismo económico reconocido y otorgado a los referidos Programas de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, unos cambios como esos han de entenderse asociados a, básicamente, el reajuste del papel y cometido propio del citado Estudio Económico-Financiero, y en modo alguno a prescindir por innecesario tanto de dicho documento como del análisis económico de las propuestas del planeamiento urbanístico.

III.3.- Consideración de la viabilidad económica del Plan General como proceso continuado

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, la valoración económica exhaustiva y precisa de los desarrollos planteados y de los distintos extremos a tomar en consideración a ese respecto (obras de urbanización; edificaciones a derribar; viviendas y actividades económicas a desalojar y realojar; indemnizaciones a abonar; etc.) debe ser considerada necesariamente como fruto de un proceso de concreción a través de sucesivos planes, programas y proyectos que, de forma progresiva y continuada, han de ir adoptando las correspondientes decisiones, determinando y facilitando la información y los datos necesarios para ello, y evaluando los costes económicos.

Precisamente por ello, este Estudio Económico, elaborado en el contexto del planeamiento general en el que se inserta y de las decisiones incorporadas al mismo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica del momento en el que se acomete su realización, que es, además, de gran incertidumbre.

Ahora bien, su contenido deberá ser perfilado con mayor precisión y exactitud en las fases posteriores de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan, a partir de cálculos y evaluaciones de costes propios de la escala o fase de trabajo de los sucesivos programas y proyectos a promover con ese fin.

IV.- ESTIMACION ECONOMICA DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE URNIETA

La evaluación económica que se acomete en este documento está centrada, básicamente, en las propuestas reguladoras de la ordenación estructural del municipio y dentro de ellas, y en particular, de la red de sistemas generales de la ciudad, así como de los nuevos desarrollos residenciales, de actividades económicas, etc, planteados, considerados desde la perspectiva de su viabilidad.

Las valoraciones económicas se establecen en base a los dos grandes grupos, de carácter público y privado, evaluables y derivados de la ordenación estructural que se plantea en el presente documento de Plan General:

- 1.- Conjunto de sistemas generales y obras singulares
- 2.- Nuevos desarrollos urbanísticos

El conjunto de sistemas generales procederá a evaluar económicamente las siguientes actuaciones:

- * La red viaria rodada básica
- * La red ferroviaria
- * La red ciclista y peatonal
- * Accesibilidad peatonal vertical
- * Los nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio
- * Los equipamientos públicos de la red de sistemas generales del municipio
- * Las infraestructuras de servicios urbanos de la red de sistemas generales del municipio
- * Las obras de tratamiento de cauces fluviales y sus márgenes

Junio 2014

Los nuevos desarrollos urbanísticos, procederán a evaluar económicamente las siguientes actuaciones:

- * Análisis de la viabilidad económica de los desarrollos residenciales
- * Análisis de la viabilidad económica de los desarrollos de actividades económicas

Además se analizarán y determinarán en el presente documento:

* Las determinaciones de las responsabilidades básicas de los agentes públicos y privados en la tarea de construcción del Plan General proyectado.

* El análisis de la sostenibilidad económica en atención a lo requerido por la vigente Ley del Suelo del 29 de Mayo de 2007.

* La determinación y exposición de las medidas básicas de programación de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

IV.1.- Relación de actuaciones y valoración económica de la red de sistemas generales y obras singulares del Plan General

La estimación del coste de ejecución de este conjunto de actuaciones y obras singulares se establece en base a datos y a información, obtenidas limitadamente y de las que se ha podido disponer o ha podido ser realizada en particular en los supuestos de aquellas actuaciones no dependientes del Ayuntamiento de Urnieta.

No se incluyen estimaciones económicas en las que no se ha contado con información suficiente o es imposible su conocimiento (caso del TAV) de estimaciones que corresponden fundamentalmente a actuaciones supramunicipales, entendiéndose que deberán concretarse en las fases posteriores del proceso de desarrollo del presente Plan General a través de sus planes pormenorizados derivados de él.

IV.1.1.- Red viaria rodada básica

Las actuaciones más importantes que se desarrollarán de acuerdo al presente Plan general para Urnieta son las siguientes, incluyendo una estimación económica del coste de su ejecución:

Red principal:

- * Variante de la carretera GI-131: actuación recientemente ejecutada
- * Carretera GI-3832: modificación del trazado a su paso por el barrio de Zabaleta.. 588.000 €

Actuación a cargo del A.I.U.32 Babilonia

Red local principal y/o secundaria:

Se efectúa una relación no exhaustiva, considerando que en parte, estas actuaciones correrán a cargo de los ámbitos donde se prevén nuevos desarrollos, pudiendo contar en cualquier caso con aportaciones extra-municipales, en particular en la operación prevista en la calle Idiazabal, antigua carretera provincial y que próximamente pasará a ser parte de la red local municipal:

- * Reurbanización antigua carretera GI-131, calle Idiazabal
 - Tramo rotonda Ermotegi a rotonda del barrio de Berrosoeta..... 1.293.600 €
 - Tramo rotonda Berrosoeta a rotonda de Salesianos..... 408.800 €
 - Tramo rotonda Salesianos a rotonda de Saletxeberri..... 1.255.680 €
 - Actuaciones puntuales en zonas colindantes a calle Idiazabal..... 560.000 €
- * Reforma y reestructuración del viario interno del barrio de Zabaleta –ordenación de espacios de circulación rodada, aparcamientos, recuperación de zonas peatonales- 280.000 €
- * Reforma y reestructuración del viario interno del barrio de Urraca –ordenación de espacios de circulación rodada, aparcamientos, recuperación de zonas peatonales- 590.000 €
- * Reforma calle Estación –ordenación de espacios de circulación rodada, aparcamientos,

Junio 2014

recuperación de zonas peatonales- 140.000 €

* Reforma calle San Juan –ordenación de espacios de circulación rodada, aparcamientos, recuperación de zonas peatonales- 235.000 €

* Reforma calle Etxeberri –ordenación de espacios de circulación rodada con vial de sentido único, aparcamientos, recuperación de zonas peatonales- 235.000 €

A la red anterior se ha de añadir el viario y/o los tramos del mismo, también de carácter estructural, incorporado a los nuevos desarrollos urbanísticos tanto a los efectos de la obtención de los terrenos afectados como del abono de las correspondientes obras.

Además, al conjunto de las previsiones anteriores se han de añadir las medidas que deban determinarse y ejecutarse a los efectos de eliminar y/o minimizar el impacto acústico derivado del citado viario y del tráfico rodado que hace uso del mismo, considerado en toda su extensión y complejidad. Su valoración económica será la resultante de los proyectos específicos a promover en la materia, asociados y/o complementarios del o de los correspondientes mapas de ruido a elaborar a los efectos de calibrar y precisar el alcance de la indicada problemática acústica.

IV.1.2.- Red ferroviaria

Las propuestas reflejadas en el Plan General son una transcripción de las planteadas en los correspondientes planes y proyectos específicos promovidos por las entidades competentes en la materia (ADIF, Gobierno Vasco).

Sin perjuicio de remisión a esos documentos, planes y proyectos, a los efectos del conocimiento de dichas propuestas, cabe citar como las más relevantes:

* Ejecución del TAV a su paso por el término municipal. La vía férrea va totalmente soterrada a excepción del viaducto que salva el trazado de la carretera GI-131 a la altura de Saletxeberry, en el linde entre Andoain y Urnieta.

* Eliminación de paso a nivel, paso subterráneo y nueva estación (ADIF).

* Medidas de coordinación y mejoras del servicio de cercanías.

* Medidas de mejoras y modernización de las instalaciones ferroviarias, incluida la maquinaria, a los efectos de ofertar un servicio ferroviario adaptado a las demandas futuras.

* Medidas de eliminación y/o minimización del impacto acústico derivado del referido servicio ferroviario.

La valoración económica del conjunto de esas actuaciones y obras será el resultado de los proyectos promovidos por las entidades supramunicipales, que se encuentran en este momento, en su mayor parte, en fase de elaboración.

A las anteriores actuaciones, cabe añadir las propuestas que resulten de los estudios y proyectos promovidos en la materia por dichas Administraciones y de las decisiones que a ese respecto y en ese contexto se adopten.

IV.1.3.- La red ciclista y peatonal

El presente Plan General consolida e incorpora las previsiones planteadas en los proyectos específicos promovidos en esta materia.

A los efectos de la determinación de su extensión y trazado, como de su evaluación económica, las previsiones contenidas en dichos proyectos deben considerarse como referente de obligada atención:

* Red de carácter supramunicipal (Diputación Foral): comprende el trayecto por el camino del Plazaola, desde Lasarte-Oria hasta el linde con el municipio de Andoain.

* Red de carácter supramunicipal (Diputación Foral): comprende el trayecto por el camino de Santiago, desde el linde entre el municipio de Hernani hasta el linde con el municipio de Andoain.

* Red de paseos peatonales y bidegorri en tramos urbanos y urbanizables: estos tramos dependen de los ámbitos urbanos y urbanizables; o son actuaciones que se deberán contemplar en obras municipales como la recuperación de la calle Idiazabal; se incluye su evaluación económica en el

Junio 2014

contexto global de las actuaciones de urbanización planteadas en esos ámbitos y/o actuaciones, en la medida en que su ejecución y abono a de ser considerado como responsabilidad inherente a la ejecución de los indicados desarrollos urbanísticos o por iniciativa municipal en el contexto de una actuación global.

* Mejora y adecuación de itinerarios de interés en suelo no urbanizable, favoreciendo y mejorando la comunicación peatonal y/o ciclista con el medio rural.

En ese contexto han de ser objeto de la correspondiente y debida consideración las propuestas de red ciclista insertadas en la correspondiente red foral de vías ciclistas y cuyos tramos se citan precedentemente, contempladas en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, promovido por la Diputación Foral y que este Plan incorpora a su contenido. A los efectos de la valoración económica de esas propuestas deberá estarse a lo que resulte de los planes y proyectos que en dicha materia promueva la citada Administración.

IV.1.4.- Plan de accesibilidad: sistema de transporte vertical

Se trata de las determinaciones y propuestas de ejecución que el Plan General propone en cuanto a medidas de transporte público vertical que permitan conectar las distintas partes altas y bajas de Urnieta.

Sin perjuicio de lo que resulte a ese respecto en el desarrollo pormenorizado de los Planes derivados del presente Plan General, se proponen actuaciones de esta naturaleza en:

* Ascensor de comunicación entre la calle San Juan en la zona baja y la plaza del mismo nombre.

Sin perjuicio del coste económico que de esta actuación resulte del proyecto específico, en este momento se estima una cantidad total de 400.000 €.

* Se plantea un estudio integral de movilidad vertical, complementario al estudio de tráfico rodado, peatonal y ciclista; donde se contemplarán otras posibles actuaciones, como la conexión a través de escaleras mecánicas entre la calle Idiazabal y calle San Juan; conexión por medios mecánicos entre la zona del polideportivo –calle Pintore- y el aparcamiento existente en Berrosoeta, propiciando el uso óptimo de este servicio, etc.

IV.1.5.- Espacios libres de la red de sistemas generales y locales del municipio

Los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales y locales del municipio, ordenados en este Plan General en grandes parques, suman una superficie total de 66.797 m²(s), resultado de sumar las siguientes actuaciones:

Nuevos parques urbanos –sistema general de espacios libres-:

* Ámbito A.I.U. 34.- Parque Trankaxko erreka 31.755 m²

* Ámbito A.I.U. 36.- Parque Goimendi 13.796 m²

Nuevo parque urbano –sistema local de espacios libres-:

* Ámbito A.I.U. 35.- Parque Lekun 21.246 m²

Se prevé su obtención en el marco de la ejecución urbanística de los ámbitos de titularidad privada en los cuales se integran o a los que se adscriben los citados terrenos. Por tanto, la aportación del suelo será a cargo de los titulares de las citadas actuaciones de acuerdo y en las condiciones contempladas en la legislación vigente, mientras que la ordenación y ejecución correrá a cargo del propio Ayuntamiento, contando que serán en un futuro espacios libres que además podrán albergar usos deportivos en forma de instalaciones al aire libre, o como en el caso del parque Goimendi, como ampliación de las instalaciones colindantes.

El coste de ejecución de las correspondientes obras de urbanización de esos espacios libres se estima en un total aproximado de 3.100.000 €.

IV.1.6.- Equipamientos

Se trata de actuaciones singulares, de nueva ejecución o remodelación y ampliación de distintos equipamientos. En la determinación de su coste económico se ha de estar a lo que resulte de los

Junio 2014

proyectos específicos.

La relación no exhaustiva de estas previsiones es la siguiente:

- * Nuevo Instituto a localizar en el A.I.U. 32 Babilonia

El terreno será aportado por la actuación prevista en el ámbito, mientras que la ejecución correrá a cargo del Departamento de Educación del Gobierno Vasco

- * Zona deportiva en el A.I.U. 32 Babilonia. A ejecutar por los titulares de derechos del ámbito
- * Remodelación y/o ampliación zona deportiva en el A.I.U. 11 Deportivo. Ayuntamiento de Urnieta
- * Ordenación zonas deportivas al aire libre en parques Lekun y Goimendi
- * Reforma y/o sustitución de equipamiento en parcela del actual Instituto, barrio de Urraca. Actuación a ordenar y ejecutar por el Ayuntamiento, una vez construido el nuevo centro docente
- * Reforma y/o rehabilitación de Mikaela enea. Ayuntamiento de Urnieta
- * Equipamiento sin determinar en el ámbito A.I.U. 31 Azkarate
- * Equipamiento sin determinar en el ámbito A.I.U. 33 Trankatx
- * Reforma del caserío Trankatx, integrado en el parque Trankaxko erreka

IV.1.7.- Las infraestructuras de servicios urbanos

Las actuaciones previstas deberán ser objeto de proyectos específicos tanto en su redacción y estudio, como en su valoración económica:

- * Remodelación y adecuación de líneas eléctricas, actualmente aéreas.
- * Resolución del saneamiento integral, en aquellas zonas donde actualmente es unitario, adoptando en todos los casos el sistema separativo.
- * Medidas de incentivación de ahorro y eficiencia energética, de utilización de energías renovables, de reducción-reutilización-reciclaje de residuos urbanos, de gestión eficiente del agua, etc.

La determinación de estos costes, deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

IV.1.8.- Las obras de tratamiento de cauces fluviales –regatas- y sus márgenes

El tratamiento de las regatas integradas en territorios incluidos en nuevos desarrollos, deberá responder a lo determinado en la normativa sectorial vigente y se adecuarán a los criterios y valoraciones que resulten de los proyectos a promover.

Las actuaciones a realizar en diferentes zonas son las siguientes:

- * Tratamiento de la regata, ribera y paso fluvial en Trankaxko erreka, quedando integrada en el parque urbano del mismo nombre
- * Tratamiento de la regata, ribera y paso fluvial en Lekungo erreka, quedando integrada en el parque Lekun y zona de actividades económicas Urkain Berri
- * Tratamiento de la regata, ribera y paso fluvial en Miraballesko erreka, quedando integrada en parte en la zona de actividades económicas Miravalles
- * Mejora de las condiciones actuales de cursos de agua canalizados o en malas condiciones de tratamiento y conservación.

En términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se prevé la adecuación del desarrollo y ejecución de las indicadas actuaciones a los criterios generales que se exponen a continuación. Por un lado, obtención de los terrenos y bienes afectados por el Ayuntamiento mediante su cesión en el contexto de la ejecución de los correspondientes desarrollos urbanísticos, siempre que resulte posible. Por otro, ejecución y abono de las obras necesarias por parte del municipio, sin perjuicio de que en determinados supuestos deban vincularse a los desarrollos urbanísticos planteados en sus inmediaciones.

Junio 2014

Considerado en ese contexto general, el coste económico de ejecución de dichas actuaciones y obras será el que se determine en los correspondientes y específicos proyectos a promover con ese fin.

V.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

V.1.1.- Introducción

Este estudio de viabilidad económico-financiera establece, en el marco de los trabajos necesarios para la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, tanto estructurales como pormenorizadas contenidas en el Plan General, los coeficientes de ponderación que expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y régimen de protección ordenados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado. Por tanto, para aquellos ámbitos en los que este Plan General establece su ordenación urbanística pormenorizada resulta obligatorio el establecimiento de los referidos coeficientes de ponderación u homogeneización. Y ello, sin perjuicio de su posible actualización, legalmente recogida en los instrumentos de equidistribución.

La fijación de esos coeficientes de ponderación requiere, a su vez, la determinación, en el contexto global del análisis económico acometido en este documento, de los correspondientes valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías edificatorias y regímenes de promoción o protección resultantes del planeamiento urbanístico, incluido este Plan General. De esa manera, aquellos coeficientes se fijan a partir de estos valores de repercusión.

El establecimiento de dichos coeficientes de ponderación responde a los criterios y pautas que se exponen seguidamente, dando cuenta asimismo de los criterios generales de aplicación de los mismos.

V.1.2.- Marco legislativo aplicable para la determinación de la valoración del suelo que debe contemplarse en el estudio de valoración económica-financiera

Conforme a la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquellos. En consecuencia, para su determinación es necesario obtener los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías y regímenes de promoción y/o protección.

En ese contexto, se han de diferenciar dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondiente a dichos productos ha de atender a lo dispuesto a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo y urbanística.

De conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, la determinación del valor de repercusión del suelo en atención a la edificabilidad urbanística que sobre el mismo se ordene (supuesto asociado en principio, a terrenos integrados en la situación de suelo urbanizado) ha de responder, con carácter general, al denominado método residual estático. Asimismo, mientras no se desarrolle reglamentariamente dicha Ley, en materia de valoración y en lo que no sea incompatible con ella, se ha de estar a las normas contenidas en la Orden ECO/805/2003 o disposición que la sustituya.

El conjunto de leyes y normas que conforman el marco de referencia de la valoración del suelo efectuada está compuesto por:

Junio 2014

- 1.- Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 2/2006 de 30 de junio.
- 2.- Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008.
- 3.- 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.
- 4.- Orden ECO/805, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- 5.- Orden EHA/3011, de 4 de octubre de 2007, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- 6.- Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de vivienda y asuntos sociales, por la que se aprueban las ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.
- 7.- Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- 8.- Orden de 15 de mayo de 2008, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- 9.- Orden por la que se determinan los nuevos precios máximos de viviendas de protección oficial con entrada en vigor: 1 de Septiembre de 2008.
- 10.- Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Urnieta; de fecha 29 de julio de 2.008.

V.1.3.- Aplicación del artículo 56, apartado f, de la Ley del Suelo del País Vasco 2/2006: los coeficientes de ponderación

1.- Referencia

La Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco de 2006, en su artículo 56, apdo. f, indica que en la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución en su caso si se recoge legalmente.

Estos coeficientes de ponderación representan la relación entre el Valor de Repercusión de Suelo Urbanizado (VRSurb) para cada uso o grupo de productos inmobiliarios y el Valor de Repercusión del suelo urbanizado que se tome como referencia.

Es evidente que la referencia debiera responder al Valor de Repercusión del producto inmobiliario más estable ó permanente. Por ello se tomará en el presente Estudio Económico-Financiero como referencia del uso característico de todos los ámbitos del Plan General, el correspondiente a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, en atención a la regulación de su precio máximo de venta y a su limitación obligada a su porcentaje determinado como valor máximo de repercusión de suelo urbanizado para las Viviendas de Protección Oficial. Posteriormente se expondrá cómo el presente Estudio Económico-Financiero admite este principio como el más estable por lo que se propondrá el coeficiente 1 de referencia a las VPO de régimen general.

2.- Establecimiento y determinación de los coeficientes de ponderación

Para establecer y determinar los coeficientes de ponderación es necesario por lo tanto obtener los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías y regímenes de promoción libres, o con algún grado de promoción, lo que obliga a diferenciar convenientemente, por su extraordinaria incidencia económica, dos situaciones muy distintas que determinan la viabilidad o no del ámbito a desarrollar:

a.- Las promociones inmobiliarias de protección pública: obligadas a tasar sus precios máximos de ventas y a determinar los valores de repercusión del suelo correspondiente a dichos productos con algún grado de protección de acuerdo a la normativa reguladora que fija otro máximo (en porcentaje de precio máximo de venta de la VPO) de esa repercusión de suelo urbanizado para las distintas variables de promociones protegidas (Viviendas de Protección Oficial de régimen general, Tasadas...).

Junio 2014

b.- Las promociones inmobiliarias de promoción libre: cuyos precios de venta los fija el mercado inmobiliario y cuyos valores de repercusión de suelo vendrán determinados, entre otros muchos factores, además de lo dispuesto normativado en la vigente legislación, por la oferta y la demanda.

V.1.4.- Valores de repercusión del suelo para viviendas y anejos de protección pública

1.- Para la valoración del suelo en promociones que el Plan General prevé o prevea de construcciones sujetas a algún régimen de protección pública, deben aplicarse las Normas derivadas en materia de precios y medidas financieras, que son en la actualidad:

* Ordenanzas de diseño de VPO (Orden de 30 de diciembre de 2002)

* Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo

* Orden de 15 de mayo de 2008 sobre determinación de precios máximos de VPO

* Orden sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial con entrada en vigor a partir del 1 de septiembre de 2008

2.- Cálculo para la obtención del valor de repercusión de suelo urbanizado para Viviendas de Protección Oficial:

La determinación de la repercusión del suelo urbanizado en los productos de protección oficial responde a la siguiente fórmula:

$$VRSu = Vmv \times CS \times Rm$$

Siendo:

* VRSu : Valor de repercusión del suelo urbanizado

* Vmv : Valor en venta legalmente establecido

* CS : Coeficiente de relación entre superficie construida y superficie útil

* Rm : La repercusión máxima de suelo urbanizado para las viviendas de protección oficial y demás edificaciones.

* **Vmv: Valor en venta legalmente establecido**

Los precios máximos en venta para el Municipio de Urnieta de acuerdo a lo establecido en la Orden de 15 de mayo de 2008 sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, son los siguientes:

REGIMEN GENERAL - VIVIENDAS V.P.O. Precio máximo (euros / m ² útil)		
Precio Base	VIVIENDA	1.615,74
0,40 Precio Base	ANEJOS	562,00
Coeficientes	Modo de determinar el precio máximo de la vivienda	
1,15 PB	Los primeros 45,00 m ² útiles	1.858,10
1,10 PB	Desde 45,01 hasta 60,00 m ² útiles	1.777,31
1,00 PB	Desde 60,01 hasta 75,00 m ² útiles	1.615,74
0,40 PB	Desde 75,01 hasta 90,00 m ² útiles	646,29
1,00 PB	Desde 90,01 hasta 120,00 m ² útiles	1.615,74
REGIMEN TASADO DE REGULACION AUTONOMICA - VIVIENDA V.P.O.T. Precio máximo (euros / m ² útil)		
Precio Base	VIVIENDA	2.746,74
0,25 Precio Base	ANEJOS	597,12
Coeficientes	Modo de determinar el precio máximo de la vivienda	
1,15 PB	Los primeros 45,00 m ² útiles	3.158,75
1,10 PB	Desde 45,01 hasta 60,00 m ² útiles	3.021,41
1,00 PB	Desde 60,01 hasta 75,00 m ² útiles	2.746,74
0,40 PB	Desde 75,01 hasta 90,00 m ² útiles	1.098,69
1,00 PB	Desde 90,01 hasta 120,00 m ² útiles	2.746,74
VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES REGIMEN ESPECIAL - VIVIENDA V.T.M. Precio máximo (euros / m ² útil)		
Precio Base	VIVIENDA	2.746,74
0,25 Precio Base	ANEJOS	597,12
Coeficientes	Modo de determinar el precio máximo de la vivienda	
1,15 PB	Los primeros 45,00 m ² útiles	3.158,75
1,10 PB	Desde 45,01 hasta 60,00 m ² útiles	3.021,41
1,00 PB	Desde 60,01 hasta 75,00 m ² útiles	2.746,74
0,40 PB	Desde 75,01 hasta 90,00 m ² útiles	1.098,69

Junio 2014

1,00 PB	Desde 90,01 hasta 120,00 m ² útiles	2.746,74
---------	--	----------

*** CS : Coeficiente de relación entre superficie construida y superficie útil**

Es el coeficiente de relación entre la superficie construida y la superficie útil para el uso de vivienda derivado de la vigente Normativa Catastral para dicho uso en edificación plurifamiliares y que se fija en la relación 1/1,3.

El tamaño medio de viviendas establecido en el presente Plan General para la tipología edificatoria "a.2 Residencial de edificación abierta" donde se concentran la práctica totalidad de las viviendas de protección oficial queda fijado en 110 m²(t), estableciéndose una superficie media para los anejos (garajes, ...) de 30,00 m²(t).

*** Rm : La repercusión máxima de suelo urbanizado para las Viviendas de Protección Oficial y demás edificaciones es la siguiente:**

a.- 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.

b.- 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.

c.- 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

Como resultado de la aplicación de la formulación anteriormente expuesta, los valores máximos de repercusión de suelo urbanizado por m²(t) de techo edificatorio para los usos de vivienda y anejos de protección oficial son los siguientes:

a.- Viviendas V.P.O. Régimen General	273,43 €/m ² (t)
Anejos vinculados.....	112,40 €/m ² (t)
b.- Viviendas VPOT. Rég.Tasado Regulac. Autonómica	562,25 €/m ² (t)
Anejos vinculados.....	149,28 €/m ² (t)
c.- Viviendas Tasadas Municipales-V.T.M. Rég.Especial	562,25 €/m ² (t)
Anejos vinculados.....	149,28 €/m ² (t)

V.1.5.- Valores de repercusión del suelo urbanizado para viviendas, anejos y otros usos de promoción libre

Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo correspondiente a usos de promoción libre, es de aplicación el art. 23 de la Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007. La valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad resultante de la ordenación. En atención a la Disposición Transitoria 3^a de esa Ley y a los efectos de la valoración, se ha de estar asimismo con las normas de valoración de bienes e inmuebles contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

El método residual por el procedimiento estático regulado en la referida Orden, responde a la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

Siendo:

- F: Valor del terreno
- VM: Valor en venta del inmueble terminado
- b: Beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- Ci: Gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

*** VM:**

Los valores medios en venta para el término municipal de Urnieta se extraen de datos ofrecidos por el mercado inmobiliario para productos de nueva construcción, considerándose los siguientes valores, de acuerdo al uso y régimen, nomenclatura incluida, establecido para el Plan General:

- Viv. "a.1". Residencial casco antiguo – Promoción privada 4.039 €/m²(t)
- Viv. "a.2". Residencial de edificación abierta - Prom. privada 4.039 €/m²(t)

Junio 2014

- Viv. "a.3.1". Residencial de bajo desarrollo (comunes)-Prom. privada..... 4.039 €/m²(t)
- Viv. "a.3.2". Residencial de edificac. unifamiliar adosada-Prom. privada..... 4.039 €/m²(t)
- Viv. "a.4". Residencial de edificación aislada – Promoción privada..... 4.200 €/m²(t)

Valores medios en venta para otros usos inmobiliarios de nueva construcción y promoción libre:

- Aparcamientos de promoción libre 1.100 €/m²(t)
- Industrial 1.500 €/m²(t)
- Terciario en edificación exenta..... 1.500 €/m²(t)
- Comercial en planta baja..... 1.858 €/m²(t)

* **b:**

Conforme a la orden EHA/3011/2007 los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni impuestos sobre la renta de sociedades, no pueden ser inferiores a los siguientes:

- Uso de vivienda (1ª residencia): 18%
- Uso de oficinas: 21%
- Uso comercial: 24%
- Usos industriales: 27%
- Uso de aparcamiento: 20%

Dado el momento de inestabilidad del mercado inmobiliario se adoptan los márgenes mínimos referidos como márgenes del promotor a los efectos de determinar los valores de repercusión del suelo urbanizado en los distintos usos de promoción libre considerados.

* **ΣCi:**

Es el resultado de sumar todos los gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

Para los costes de construcción de la edificación se emplean costes medios del actual mercado de la construcción, incluidos tasas e impuestos municipales, honorarios profesionales, gastos generales y el beneficio industrial del constructor.

Los gastos de promoción se establecen en el 15% de la suma de los costes de edificación más la adquisición de suelo urbanizado, en atención a lo establecido en la formulación del método residual estático de la normativa catastral.

Lo que viene a resultar que: **Σci = Cc + 0,15 (Cc + F)**

V.1.6.- Ámbito territorial de referencia para la determinación de los coeficientes de ponderación de uso característico

Los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión de suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente a aquél uso que se defina como característico o mayoritario de los ámbitos desarrollados en el Plan General.

Dadas las características territoriales, sociológicas y económicas del término municipal de Urnieta, y a los efectos de la determinación de dichos coeficientes, se considera que el conjunto de suelos urbanos y urbanizables de todos los ámbitos conformados en el Plan General pueden tener una consideración de "ámbito homogéneo de valor uniforme", en el que los valores en venta de los distintos productos urbanos terminados responden a unos mismos parámetros que caracterizan al actual mercado inmobiliario y de construcción en este Municipio.

En consecuencia se determina un solo referente territorial de carácter general para todo el término municipal con objeto de determinar los referidos coeficientes.

Por otra parte se toma como referencia del uso característico para todos los ámbitos del Plan General, el correspondiente a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, dado que resulta ser el uso mayoritario en la mayor parte de los desarrollos planteados en este Plan General.

Dado además el valor de repercusión de suelo urbanizado se ha considerado, como ya se ha explicado, homogéneo y constante en la totalidad del Municipio, ello permite una rápida comparación y contraste entre los diferentes productos de las promociones inmobiliarias.

Por consiguiente, el presente Estudio de Viabilidad Económica adopta:

USO Y REGIMEN JURIDICO - ECONOMICO	COEFICIENTE DE PONDERACION
Vivienda V.P.O. – Régimen General	1,0

Junio 2014

V.1.7.- Coeficientes de ponderación de usos y régimen económico-jurídico de aplicación en los nuevos desarrollos del Plan General de Urnieta

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta expuestos en los puntos 5 y 6, resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURIDICO-ECONOMICO	VALORES DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO €/m2(t)	COEFICIENTES DE PONDERACION
a.- Viviendas		
Viv. V.P.O. - Régimen general	273,40	1,0
Viv. V.P.O.T. – Rég. Tasado de regulación autonómica	562,20	2,1
Viv. V.T.M. – Régimen especial	697,30	2,6
Viv. a.1. Residencial casco antiguo	1.930,20	7,1
Viv. a.2. Residencial de edificación abierta	1.930,20	7,1
Viv. a.3.1. Residencial bajo desarrollo (comunes)	1.930,20	7,1
Viv. a.3.2. Residencial de edificación unifamiliar adosada	1.9930,20	7,1
Viv. a.4. Residencial de edificación aislada	1.995,00	7,3
b.- Industrial	602,20	2,2
c.- Terciario en edificación exenta	480,40	1,8
d. Comercial en planta baja	828,00	3,0
e. Aparcamientos		
Vinculados a V.P.O.	112,40	0,4
Vinculados a V.P.O.T.	149,30	0,5
Vinculados a V.T.M.	149,30	0,5
De promoción libre	372,70	1,4

V.1.8.- Criterios de aplicación de los coeficientes de ponderación

Los criterios generales de determinación de los coeficientes de ponderación se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios generales de aplicación de los mismos, en el marco del desarrollo y de la ejecución de las previsiones de este Plan General y en concreto, de los sucesivos expedientes urbanísticos, tanto de ordenación como de ejecución de la misma, incluidas las preceptivas licencias de edificación, necesarios para la efectiva ejecución de dichas previsiones.

En ese sentido, se han de considerar como tales objetivos generales de aplicación, los siguientes:

* Con carácter general, los coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General han de ser considerados como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico medio y/o unitario del valor de repercusión del suelo en los correspondientes usos ordenados en todos y cada uno de los ámbitos.

Siempre que se considere y justifique que esos coeficientes no responden a la realidad económico-urbanística de un ámbito, se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad, con la consiguiente sustitución de los coeficientes generales por otros específicos adaptados a esa realidad.

* Los coeficientes de ponderación determinados en el presente Estudio Económico resultarán de aplicación en los ámbitos para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada.

Y ello, sin perjuicio de la posibilidad de su actualización o adaptación en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, necesarios, a las características concretas de los ámbitos afectados por los mismos, siempre que se justifique su conveniencia.

* De igual manera, en el caso de que no sea requerible la elaboración y tramitación de los referidos instrumentos de equidistribución, y exista la obligación legal de cesión gratuita al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad legalmente establecida en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a los efectos de la cuantificación de dicha cesión y de, en su caso, su valoración económica, se tomarán como referencia los indicados coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General, así como los valores de repercusión de suelo asociados a los mismos.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior y siempre que se justifique su conveniencia, complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal y/o en el contexto de la

Junio 2014

tramitación de un expediente específico, se podrá proceder a la determinación de los coeficientes de ponderación de usos específicos que, debidamente razonados, resulten de la consideración de las particulares circunstancias detectadas en esos supuestos.

* Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia; si bien, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, en esos supuestos, se entenderá de aplicación la previsión legal de, posteriormente, reajustar o actualizar dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulten necesarios promover para su ejecución (proyectos de equidistribución, etc.).

* De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción.

Así, cada dos años desde la aprobación del presente Plan General se procederá por parte de los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento a la elaboración de un estudio de actualización de los referidos coeficientes generales para el ámbito territorial de Urnieta.

En atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano e la ciudad o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

V.1.9.- Estudio de la viabilidad de los nuevos ámbitos del Plan General

Las propuestas de ordenación del presente Plan General conllevan obras de urbanización, edificación, etc., que suponen inversiones privadas y públicas.

Cada ámbito urbanístico a desarrollar debe ser ejecutable económicamente, viable y debe contar con la financiación necesaria para su buen fin.

Ello requiere que el análisis económico de las edificaciones previstas en los nuevos desarrollos del Plan General de un resultado de rentabilidad económica positiva, ejercicio que se realiza a través de las distintas evaluaciones de costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones que son necesarios para llevarlos a cabo.

El análisis de viabilidad, que se detalla posteriormente en el presente documento, se debe enmarcar dentro de los principios generales y premisas desarrollados en los puntos anteriores del presente documento.

Es fundamental insistir que el presente Estudio Económico debe ser considerado como punto de partida dentro de un proceso continuado de análisis económico financiero, cuya precisión irá progresivamente aumentando según vaya desarrollándose el Plan General a través de sus obligados planeamientos pormenorizados que irán desarrollando los nuevos ámbitos, hasta alcanzar el momento de la materialización y arranque físico de las previsiones edificatorias (P.A.U., Proyecto de Urbanización, Reparcelación...).

Criterios generales para la realización del análisis de viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados

a.- Determinación de la edificabilidad urbanística. Criterios de aplicación general

Con carácter general, la determinación de la edificabilidad urbanística considerada a los efectos de la realización de evaluación económica que se efectúa en este documento responde a las siguientes premisas:

* En los ámbitos territoriales en los que preexisten edificaciones que resultan incompatibles con la ordenación propuesta, de la nueva edificabilidad ordenada se detrae una superficie de techo equivalente a la preexistente, destinada a los mismos usos actuales, en el supuesto de que ello fuera factible por ordenarse nuevas edificabilidades destinadas a esos mismos usos. Se plantea así el criterio de sustitución respecto de la edificabilidad preexistente. En este caso dicha edificabilidad de sustitución no es tenida en cuenta en la valoración del suelo urbanizado del ámbito.

Junio 2014

A su vez, en el supuesto de que dicha edificabilidad preexistente se destine a uso de vivienda, se procede a detraer nueva edificabilidad destinada a ese mismo uso, en régimen de promoción libre. Y ello sin perjuicio de la hipotética futura materialización del derecho de realojo, en los casos en los que el mismo deba ser objeto de la debida consideración y respuesta de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

* La viabilidad económica de los ámbitos objeto de estudio atiende exclusivamente a la edificabilidad urbanística propuesta con destino a usos de vivienda, comercial, actividades económicas y equipamiento privado. Es decir, a los efectos de determinar el rendimiento económico de las propuestas de ordenación contenidas en los ámbitos territoriales ahora analizados, únicamente se ha tomado en consideración la edificabilidad urbanística proyectada para dichos usos.

Por su parte, la edificabilidad ordenada destinada a usos complementarios de los anteriores - normalmente garajes y/o trasteros-, no ha sido considerada a los efectos económicos del presente Estudio. En todo caso, dicha edificabilidad ha de ser objeto de consideración en los posteriores estudios económicos vinculados a los futuros documentos de ejecución, y, en todo, caso en los procesos de equidistribución y/o expropiación, que pudieran efectuarse

b.- Determinación de la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado para cada ámbito

De forma general, a los efectos de determinar el valor total del suelo urbanizado de cada uno de los ámbitos estudiados se ha procedido a multiplicar la edificabilidad urbanística ordenada destinada a los usos de vivienda -en sus distintos regímenes de promoción y/o protección-, comercial, actividades económicas y equipamiento privado por los coeficientes de ponderación u homogeneización anteriormente calculados en el presente documento, aplicables al conjunto de todo el término municipal.

Es decir, en línea con lo antes comentado, a los efectos del estudio de viabilidad económica no se ha tenido en consideración la edificabilidad destinada a los usos auxiliares y complementarios de los citados en el párrafo anterior; usos que mayoritariamente se ubican en las plantas bajo rasante que se autorizan.

Así, de forma general, el análisis de la viabilidad económica de las propuestas de ordenación para cada uno de los ámbitos analizados se efectúa a partir de los coeficientes de ponderación que se determinan en el presente documento. Dichos coeficientes recogen, una vez determinados los valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes a los distintos usos urbanísticos y tipologías edificatorias ordenados, la relación de valor entre los mismos. Mediante la aplicación a la edificabilidad urbanística de cada ámbito de los referidos coeficientes se obtiene la edificabilidad ponderada -siempre en atención exclusiva a los usos considerados-. A dicha edificabilidad ponderada expresada en uso de vivienda de protección oficial de régimen general se aplica el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para ese uso y régimen de protección, obteniéndose así el valor del suelo urbanizado para cada uno de los ámbitos objeto de pormenorizado estudio.

Por último se ha de señalar que para la determinación del valor del suelo correspondiente a cada ámbito territorial analizado se ha tenido en consideración la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en el porcentaje actualmente establecido en la vigente legislación urbanística autonómica aplicable. Y ello, sin perjuicio del concreto porcentaje de cesión o participación que resulte de aplicación en cada caso, y de la hipotética modificación de dicha legalidad que pudieran plantearse.

c.- Determinación de las cargas de urbanización y sus conceptos. Estimación global

A los efectos del presente estudio económico, las cargas de urbanización y sus conceptos han de encuadrarse dentro del art. 147 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006. Responden a los siguientes conceptos:

a) *Obras de vialidad*: en cuyo concepto deben englobarse en las mismas tanto aquellas vinculadas a los sistemas locales propios de cada ámbito como a, en su caso y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las vinculadas a los sistemas generales, en la medida que éstos transcurren y se sitúan dentro de los mismos.

b) *Obras de saneamiento*: en la proporción que corresponda a la Unidad de Ejecución (colectores, acometidas, alcantarillas...).

Junio 2014

c) *Suministro de agua y de energía*: agua potable, hidrantes, distribución, alumbrado, telecomunicaciones.

d) *Obras de ajardinamiento y arbolado*: parques, jardines, amueblamiento urbano.

e) *Redacción de Proyectos Técnicos*: necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas.

Se ha considerado como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas.

Su determinación responde a cifras estimativas en atención, por un lado, al grado de desarrollo de las propuestas y los documentos requeridos para completar su preceptiva tramitación urbanística, y, por otro, a las características físicas y dimensiones de los ámbitos y subámbitos analizados.

f) *Gastos de promoción y gestión*: incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador de acuerdo a lo determinado en el art. 150.a. de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

g) *Indemnizaciones y gastos de realojo de viviendas y reinstalaciones de actividades*: incluidos arrendamientos en edificios a demoler y obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta, de acuerdo a los siguientes criterios generales:

Derribos:

En aquellos ámbitos en los que existen edificaciones que resultan incompatibles con las ordenaciones propuestas, al coste de aquellas obras se ha añadido el de derribo de esas edificaciones, determinado a partir de costes unitarios por unidad de obra en atención a la tipología edificatoria de que se trate.

Tratamiento de las edificaciones preexistentes como cargas de urbanización:

El principio de actuación en los ámbitos territoriales en los que preexisten edificaciones que resultan incompatibles con la ordenación propuesta, se plantea de forma general como principio de actuación –eso sí, exclusivamente a los efectos del presente Estudio-, el de sustitución de aquéllas por otras nuevas.

Dicho principio se concreta en la sustitución de la edificación y/o superficie de techo preexistente dentro del mismo ámbito -siempre y cuando ello sea posible en atención a los nuevos usos ordenados-, imputándose el coste de su construcción como carga de urbanización a vincular a los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

Criterios de aplicación para el caso de las viviendas a sustituir:

La aplicación de ese criterio de sustitución en el supuesto concreto de las viviendas justifica alguna consideración y/o explicación complementaria de la ya comentada de que la misma se efectúa en edificabilidad residencial de promoción libre. Así:

1.- Se aplica sobre la totalidad del techo residencial preexistente y que se ha estimado incompatible con la ordenación propuesta, con independencia de si las viviendas existentes están legalmente ocupadas o vacías, y de si, en consecuencia, hay o no ocupantes legales que deban ser realojados.

2.- No es objeto de consideración el régimen de tenencia u ocupación de las viviendas –propiedad, arrendamiento...-, ni, por lo tanto, las afecciones y/o singularidades económicas derivadas del mismo.

3.-En la totalidad de los supuestos se ha efectuado una hipótesis de realojo que no requiere de traslados provisionales - disposición de una vivienda transitoria hasta el momento de poder contar con la vivienda definitiva-; cuestión ésta que no resultará posible en la totalidad de los casos.

Todos esos extremos deberán ser objeto de la necesaria evaluación y precisión en las fases posteriores de la ejecución urbanística, incluso en lo concerniente a las afecciones económicas derivadas de los mismos que, en el supuesto de viviendas y/o techo residencial vacío podrá justificar el reajuste a la baja del coste económico de las cargas estimadas por dicho concepto.

Criterios de aplicación para el caso de actividades económicas:

Junio 2014

Por su parte, en el caso de preexistencia de actividades económicas, al coste de ejecución de las nuevas edificaciones destinadas a dar respuesta a su relocalización -siempre que ello sea posible dentro de los respectivos ámbitos-, han de añadirse las cuantías necesarias para proceder al traslado efectivo de las mismas. Dichas cuantías por traslado se han determinado a partir de costes unitarios estimados por unidad de superficie a relocalizar, diferenciándose a esos efectos, entre los usos industriales, terciarios y comerciales de planta baja.

Para los supuestos en los que la ordenación planteada en los distintos ámbitos no permita satisfacer dentro de cada uno de ellos la relocalización de las actividades preexistentes, se toma como coste de la misma el valor económico de una superficie igual a la existente en el actual mercado inmobiliario de esos productos, al que se le aplica un coeficiente corrector que pondera el estado de conservación de las edificaciones abocadas al derribo. A dicho coste, en todo caso, se añaden las cuantías correspondientes a los traslados, determinadas tal y como se han señalado en el párrafo anterior.

Determinación de las indemnizaciones correspondientes:

En el conjunto de los dos supuestos anteriores la determinación de las indemnizaciones correspondientes se ha efectuado a partir de la consideración de que la totalidad de la edificación actualmente existente con uso de actividad económica se encuentra ocupada. Por ello, en las posteriores fases de trabajo, relativas tanto a la ordenación pormenorizada como a la ejecución de la misma, se ha de profundizar en la verificación de dicha cuestión, pudiendo reajustar, en su caso, a la baja, las cuantías en este momento contempladas.

Derribo de edificaciones vinculadas a actuales usos de equipamiento comunitario:

En el supuesto de que las ordenaciones previstas conlleven la necesidad de derribar edificaciones vinculadas a actuales usos de equipamiento comunitario, de forma general se plantea en concepto de cargas de urbanización a repercutir al conjunto del ámbito correspondiente, el coste estimado de su reconstrucción al que se añade una cuantía en concepto de traslado material, determinada a partir de la actual superficie construida.

Estimación global de las cargas de urbanización:

Por la propia naturaleza y concepto del Plan General, la determinación de la cuantía económica de las obras de urbanización para cada uno de los ámbitos (que serán objeto de estudio particularizado) se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas, que la ordenación en el grado que corresponde a este Plan General permite identificar.

Se trata de cuantías y costes estimados resultantes de un análisis global de dichas urbanizaciones, que, con independencia de su mayor o menor grado de ajuste, requerirán de una mayor concreción en los futuros documentos de ejecución de la ordenación en una progresiva y cada vez más concreta y rigurosa pormenorización que definitivamente se adopte para los citados ámbitos.

Por último, respecto a las cargas de urbanización se ha de señalar expresamente que no han sido objeto de consideración a los efectos del presente Estudio de Viabilidad Económica:

- Aquellas obligaciones de urbanización que, por imposibilidad del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales dentro de los propios ámbitos, fuesen susceptibles de sustitución económica y/o cumplimiento fuera de los mismos.
- Tampoco han sido objeto de evaluación los costes asociados al cumplimiento de las medidas de intervención vinculadas a los distintos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, puedan resultar afectados en cada caso.
- Dichas cuestiones han de ser objeto de determinación y concreción en los posteriores documentos de ordenación urbanística y de su ejecución.

En atención al conjunto de todas esas premisas expuestas con anterioridad se ha procedido al análisis de la viabilidad económica de las propuestas de ordenación planteadas para cada uno de los ámbitos definidos.

Aplicación de los criterios generales en el estudio del análisis de viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados en el Plan General

Junio 2014

Aplicación en suelo rural y urbanizado:

Además, y en aplicación de la nueva Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006, el presente documento se acoge a una serie de criterios generales derivados de él, que inciden directamente en la realización del análisis de viabilidad económico de los nuevos desarrollos planteados dado que la referida Ley conlleva, tal como se ha explicado, reajustes importantes respecto a la anterior Ley en la determinación de los derechos de propiedad así como de los criterios de valoración del suelo.

En el capítulo de suelo rural y urbanizado, la integración de los terrenos bien en la situación de suelo rural, bien en la de suelo urbanizado, reguladas en dicha Ley adquieren un particular protagonismo, asociado a la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de únicamente, los terrenos integrados en la de suelo urbanizado pero no en la situación de suelo rural.

El análisis ahora propuesto se acomete a partir de la expresa consideración de la edificabilidad urbanística proyectada como referente económico principal de la valoración de los terrenos.

En todo caso, en atención a las razones expuestas y sin que eso implique el cuestionamiento tanto del régimen y del contenido del derecho de propiedad resultante de la referida Ley, como de la importancia de la integración de los terrenos en las indicadas situaciones de suelo a los efectos de su valoración, el análisis ahora propuesto se acomete a partir de la expresa consideración de la edificabilidad urbanística proyectada como referente económico principal de la valoración de los terrenos.

En posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan General, además de ahondar en el mismo, deberá procederse a, en su caso, la (re)consideración del análisis que ahora se realiza y/o de las correspondientes premisas del mismo, en atención a las decisiones que se adopten en cuanto a las formas de gestión, al régimen de ejecución, etc. y a la incidencia que las mismas puedan tener en la valoración de los terrenos.

Los desarrollos urbanísticos consolidados:

Con carácter general se ha de tener en cuenta que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco de las Normas Subsidiarias de Urnieta, incluidos los expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, conlleva la convalidación de, entre otros extremos y en lo que ahora interesa, los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

Los ámbitos territoriales objeto de análisis:

El análisis económico presente se realiza en ámbitos territoriales que reúnen las condiciones necesarias para su ejecución mediante actuaciones integradas, en el marco del presente Plan General y de conformidad a lo establecido en la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006.

Por ello dicho análisis económico se asocia a ámbitos territoriales que son o pudieran ser objeto de ese tipo de actuación, diferenciándose las dos modalidades diversas que se indican a continuación:

1.- Ámbitos de Actuaciones Integradas y Actuaciones Aisladas oficialmente delimitados bien en el marco de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Urnieta, incluidos expediente de modificación y desarrollo del mismo, aprobados o en tramitación y que ahora se consolidan, o bien en este mismo Plan General.

2.- Ámbitos de Actuación Integrada a determinar y/o ratificar en la elaboración de los posteriores planeamientos pormenorizados.

Se trata de Ámbitos de Actuación Integrada que no se delimitan oficialmente en este Plan, sino que más bien se sugieren, y que deberán ser determinados y/o ratificados con los reajustes que se estimen oportunos, complementariamente a la determinación de la ordenación pormenorizada de los mismos, a quien corresponde su definitiva y precisa identificación y delimitación.

Su relación es la siguiente, de acuerdo a lo establecido en la Memoria y Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General:

a.- Residenciales:

AI.17.- Mañero

AI.27.- Ermotegi

Junio 2014

AI.31.- Azkarate

AI.32.- Babilonia

AI.33.- Trankatx

b.- Actividades económicas:

AI.28.- Miravalles

AI.30.- Urkain Berri

VI.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA –AI- DELIMITADOS EN ESTE PLAN GENERAL. Ámbitos delimitados y ámbitos sugeridos

Se analizan pormenorizadamente cada uno de los ámbitos donde se prevén actuaciones integradas, tanto las destinadas a albergar usos residenciales, como aquellas donde se desarrollarán actividades económicas.

Junio 2014

AI.17.- MAÑERO

Se trata de una pequeña actuación localizada en el casco urbano, resultando la sustitución de la edificación actual destinada a actividades económicas, por una nueva de uso residencial, con capacidad, por su configuración e implantación en el territorio, para proceder al realojo del taller existente en planta semisótano de la nueva edificación propuesta.

Así como la urbanización es escasa por la configuración del ámbito, los gastos en cuanto a indemnizaciones y derribos son elevados, considerando la existencia de una actividad y dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-, como la necesaria aportación de la superficie necesaria, destinada a sistemas generales de espacios libres -1.300 m²-.

A.I.U. 17.- MAÑERO		Uso: residencial		Superficie: 2.320 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Viv. libres	1.560	4.039,35	3.231,48	5.041.108,80	
Viv. VPO	520	1.615,74	1.292,59	672.147,84	
Viv. tasadas	520	2.746,76	2.197,41	1.142.651,33	
Anejos VL	1.170	1.009,84	918,03	1.074.099,88	
Anejos VPO	390	562,00	510,91	199.254,54	
Anejos VT	390	597,12	542,84	211.706,00	
Terciario	0	1.858,10	1.689,18	0	
TOTAL	4.550	0	0	8.340.968,58	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres	1.560	900	1.404.000	163.800	859.998
Viv. VPO	520	800	416.000		
Viv. tasadas	520	800	416.000		
Anejos VL	1.170	400	468.000		
Anejos VPO	390	350	136.500		
Anejos VT	390	350	136.500		
Terciario	0	400	0		
TOTAL	4.550	0	2.977.000		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
2.320	6.044.180,13	2.977.000	1.023.798 1.009.197	1.034.185,11	227,29 445,77

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

AI.27.- ERMOTEGI

Se trata de una pequeña actuación que servirá de remate a la reciente ejecución de Vegasa y que conforma la entrada al núcleo urbano preexistente. Se trata de rematar este espacio, realizando importantes actuaciones en cuanto a viario y urbanización general.

En esta valoración, no se tiene en cuenta la posible ordenación del edificio de aparcamientos que se prevé localizar en el ámbito colindante de Vegasa.

La urbanización es importante por la configuración del ámbito y los gastos en cuanto a indemnizaciones y derribos son elevados, considerando la existencia de una actividad y dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-, como la necesaria aportación de la superficie necesaria, destinada a sistemas generales de espacios libres -5.100 m²-.

A.I.U. 27.- ERMOTEGI		Uso: residencial		Superficie: 16.913 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Viv. libres	7.200	4.039,35	3.231,48	23.266.656,00	
Viv. VPO	2.400	1.615,74	1.292,59	3.102.220,80	
Viv. tasadas	2.400	2.746,76	2.197,41	5.273.775,36	
Anejos VL	5.400	1.009,84	918,03	4.957.384,09	
Anejos VPO	1.800	562,00	510,91	919.636,36	
Anejos VT	1.800	597,12	542,84	977.105,45	
Terciario	500	1.858,10	1.689,18	844.591,36	
TOTAL	21.500	0	0	39.341.369,43	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres	7.200	900	6.480.000	1.082.820	992.575
Viv. VPO	2.400	800	1.920.000		
Viv. tasadas	2.400	800	1.920.000		
Anejos VL	5.400	400	2.160.000		
Anejos VPO	1.800	350	630.000		
Anejos VT	1.800	350	630.000		
Terciario	500	400	200.000		
TOTAL	21.500	0	13.940.000		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
16.913	28.508.238,72	13.940.000	2.075.395 4.744.659	7.748.184,91	360,38 458,12

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

AI.31.- AZKARATE

Ámbito de suelo urbanizable destinado a usos residenciales, en colindancia con el casco urbano actual y el centro docente Salesianos, considerándose una importante actuación con una disposición de ensanche, ordenada preferentemente con una tipología de edificación abierta.

La urbanización es importante por la configuración del ámbito y los gastos en cuanto a indemnizaciones y derribos son elevados, considerando la existencia de edificaciones con uso residencial y dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-, como la necesaria aportación de la superficie necesaria, destinada a sistemas generales de espacios libres -15.223 m²-.

A.I.U. 31.- AZKARATE		Uso: residencial		Superficie: 89.610 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Viv. libres	11.970,00	4.039,35	3.231,48	38.680.815,60	
Viv. VPO	26.334,00	1.615,74	1.292,59	34.039.117,73	
Viv. tasadas	9.576,00	2.746,76	2.197,41	21.042.363,69	
Anejos VL	8.977,50	1.009,84	918,03	8.241.651,05	
Anejos VPO	19.750,50	562,00	510,91	10.090.710,00	
Anejos VT	7.182,00	597,12	542,84	3.898.650,76	
Terciario	2.000,00	1.858,10	1.689,18	3.378.365,45	
TOTAL	85.790,00	0	0	119.371.674,28	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres	11.970,00	900	10.773.000	5.764.400	529.043
Viv. VPO	26.334,00	800	21.067.200		
Viv. tasadas	9.576,00	800	7.660.800		
Anejos VL	8.977,50	400	3.591.000		
Anejos VPO	19.750,50	350	6.912.675		
Anejos VT	7.182,00	350	2.513.700		
Terciario	2.000,00	400	800.000		
TOTAL	85.790,00	0	53.318.375		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
89.610	86.501.213,25	53.318.375	6.293.443 14.753.222	12.136.173,26	141,46 135,43

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

AI.32.- BABILONIA

Ámbito de suelo urbanizable destinado a usos residenciales, en colindancia con el casco urbano actual, barrio de Zabaleta y el suelo no urbanizable, considerándose una importante actuación, ordenada preferentemente con una tipología de edificación abierta y donde se prevé la implantación del nuevo Instituto.

La urbanización es importante por la configuración del ámbito y los gastos en cuanto a indemnizaciones y derribos son elevados, considerando la existencia de edificaciones residenciales y dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-, como la necesaria aportación de la superficie necesaria, destinada a sistemas generales de espacios libres -11.128 m².-

A.I.U. 32.- BABILONIA		Uso: residencial		Superficie: 65.230 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Viv. libres	8.750,00	4.039,35	3.231,48	28.275.450,00	
Viv. VPO	19.250,00	1.615,74	1.292,59	24.882.396,00	
Viv. tasadas	7.000,00	2.746,76	2.197,41	15.381.844,81	
Anejos VL	6.562,50	1.009,84	918,03	60.245.598,72	
Anejos VPO	14.437,50	562,00	510,91	7.376.250,00	
Anejos VT	5.250,00	597,12	542,84	2.849.890,90	
Terciario	1.400,00	1.858,10	1.689,18	2.364.855,82	
TOTAL	62.650,00	0	0	87.155.286,25	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres	8.750,00	900	7.875.000	3.802.200	355.110
Viv. VPO	19.250,00	800	15.400.000		
Viv. tasadas	7.000,00	800	5.600.000		
Anejos VL	6.562,50	400	2.625.000		
Anejos VPO	14.437,50	350	5.053.125		
Anejos VT	5.250,00	350	1.837.500		
Terciario	1.400,00	400	560.000		
TOTAL	62.650,00	0	38.950.625		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
65.230	63.156.004,53	38.950.625	4.157.310 10.711.411	9.336.658,85	149,03 143,13

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

AI.33.- TRANKATX

Ámbito de suelo urbanizable destinado a usos residenciales, en colindancia con el casco urbano actual, barrio de Langarda y trazado del ferrocarril, considerándose una importante actuación, ordenada preferentemente con una tipología de edificación abierta.

La urbanización es importante por la configuración del ámbito y los gastos en cuanto a indemnizaciones y derribos son elevados, considerando la existencia de edificaciones residenciales y dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-, como la necesaria aportación de la superficie necesaria, destinada a sistemas generales de espacios libres -5.405 m²-.

A.I.U. 33.- TRANKATX		Uso: residencial		Superficie: 32.290 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Viv. libres	4.250	4.039,35	3.231,48	13.733.790,00	
Viv. VPO	9.350	1.615,74	1.292,59	12.085.735,20	
Viv. tasadas	3.400	2.746,76	2.197,41	7.471.181,76	
Anejos VL	3.188	1.009,84	918,03	2.926.233,66	
Anejos VPO	7.013	562,00	510,91	3.582.750,00	
Anejos VT	2.550	597,12	542,84	1.384.232,73	
Terciario	390	1.858,10	1.689,18	1.165.536,08	
TOTAL	30.440	0	0	42.349.459,43	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres	4.250	900	3.825.000	2.196.400	134.700
Viv. VPO	9.350	800	7.480.000		
Viv. tasadas	3.400	800	2.720.000		
Anejos VL	3.188	400	1.275.000		
Anejos VPO	7.013	350	2.454.375		
Anejos VT	2.550	350	892.500		
Terciario	390	400	276.000		
TOTAL	30.440	0	18.922.875		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
32.020	30.688.014,08	18.922.875	2.293.300 5.251.292	4.220.546,97	138,65 131,81

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

AI.28.- MIRAVALLS

Ámbito de suelo urbanizable destinado a usos de actividades económicas, ordenando tanto edificaciones con un destino industrial, como alojando usos meramente terciarios.

La urbanización es importante por la configuración del ámbito; dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-.

A.I.U. 28.- MIRAVALLS		Uso: actividades económicas		Superficie: 77.908 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Act. económica	47.000	1.100	1.210	56.870.000	
Anejos	28.200	400	440	12.408.000	
TOTAL	75.200	0	0	69.278.000	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Act. económica	47.000	450	21.150.000	4.669.400	0
Anejos	28.200	300	8.460.000		
TOTAL	75.200	0	29.610.000		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
77.908	50.201.449,28	29.610.000	4.669.400 8.230.627	7.691.421,88	272,74 98,72

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

AI.30.- URKAIN BERRI

Ámbito de suelo urbanizable destinado a usos de actividades económicas, ordenando tanto edificaciones con un destino industrial, como alojando usos meramente terciarios.

La urbanización es importante por la configuración del ámbito; dentro del concepto de otros gastos, se incluyen tanto los derivados de la gestión en sí, como la aportación de la plusvalía -15% de cesión al Ayuntamiento-.

A.I.U. 30.- URKAIN BERRI		Uso: actividades económicas		Superficie: 124.284 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Venta €/m ² (u)	Venta €/m ² (t)	TOTAL €/m ² (t)	
Act. económica	75.000	1.100	1.210	90.750.000	
Anejos	45.000	400	440	19.800.000	
TOTAL	120.000	0	0	110.550.000	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Act. económica	75.000	450	33.750.000	7.259.760	1.071.093
Anejos	45.000	300	13.500.000		
TOTAL	120.000	0	47.250.000		
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO y VALOR DEL SUELO					
Superficie -m ² -	Vv/1,38	Vc	Vu + indem Otros gastos	Vr –euros-	Vr medio Valor suelo
124.284	80.108.695,65	47.250.000	8.330.853 13.105.268	11.422.574,30	253,83 91,91

El valor de suelo se considera asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del ámbito.

Junio 2014

VII.- INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS. Ejecución de las propuestas planteadas

Los criterios generales de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las propuestas planteadas en el presente Plan General y de acuerdo a los criterios expuestos en el presente documento, son los siguientes:

VII.1.1.- De los sistemas generales y obras singulares

La red viaria rodada básica

Corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa, la ejecución y abono de las actuaciones y obras siguientes:

- * Ejecución de rotonda de acceso a los ámbitos de actividades económicas de Saletxeberri en Urnieta y Leizotz en Andoain, desde la rotonda en ejecución en el linde de los dos municipios.

- * Planificación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar el impacto acústico que produce la nueva carretera GI-131, como la colocación de barreras acústicas, plantación de arbolado, etc.

Corresponde al Ayuntamiento de Urnieta la ejecución y abono de las actuaciones y obras que se exponen a continuación, sin perjuicio de la intervención en dicha tarea de otras entidades públicas y privadas y/o de su vinculación total o parcial como carga de urbanización de los correspondientes desarrollos urbanísticos:

- * Reforma de la antigua carretera GI-131 a su paso por el casco urbano –calle Idiazabal-, recuperando este eje como vial urbano local, estructuración del espacio rodado y ordenación de aparcamientos; recuperación y ampliación de aceras para su uso peatonal, con plantación de arbolado en la totalidad del trazado.

- * Reestructuración y remodelación de los viales urbanos existentes: racionalización de las secciones destinadas a tráfico rodado y aparcamientos, potenciando en todos los casos la recuperación de espacios peatonales.

- * Estructuración de la totalidad de la red viaria a ejecutar por las diferentes actuaciones planteadas, de manera que se completen los necesarios circuitos viarios, prohibiendo expresamente los fondos de saco.

Sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la ejecución y abono del nuevo viario rodado restante será considerada como carga de urbanización de los nuevos desarrollos urbanísticos a los que se vincula el mismo.

Complementariamente, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades la responsabilidad de ejecución y abono de las indicadas obras y actuaciones se extiende a la ejecución y abono de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar el impacto acústico derivado del referido viario y del tráfico que hace uso del mismo.

La red ferroviaria

Las responsabilidades de ejecución y abono del conjunto de las actuaciones planteadas en la materia corresponderán a las entidades competentes en la materia (Ministerio de Fomento – ADIF; Gobierno Vasco) en la parte correspondiente a la red y al servicio propio de cada una de ellas.

Las actuaciones previstas son:

- * Ejecución del proyecto de trazado del tren de alta velocidad.

- * Remodelación de la zona del apeadero, con la disposición de una nueva edificación más adecuada y la resolución de la conexión entre ambos andenes, eliminando en cualquier caso el paso a nivel.

- * Adopción de las medidas necesarias en el trazado del ferrocarril para evitar el cruce indiscriminado de personas en diferentes puntos: plantación de especies arbustivas de protección u otras medidas que se consideren adecuadas, como el cierre ligero y disuasorio con la instalación de

Junio 2014

cierres fijos, etc.

La red ciclista –bidegorri-

Las responsabilidades de ejecución de la red ciclista proyectada corresponderán a:

* La Diputación Foral de Gipuzkoa, en la parte y con el alcance referido a la red supramunicipal a su paso por este término municipal.

* Los nuevos desarrollos urbanísticos en los tramos que transcurran por los mismos.

* El Ayuntamiento de Urnieta, en cuanto al resto de dicha red. Se deberá prever un uso mixto rodado-ciclista, en aquellos tramos como por ejemplo en calle Idiazabal, en que dadas las secciones existentes, se imposibilita la implantación de ejes diferenciados.

El plan de accesibilidad. El sistema de transporte público vertical

Las responsabilidades de ejecución de dicho sistema de transporte corresponderán a:

* Los nuevos desarrollos urbanísticos, siempre que las correspondientes instalaciones de esa naturaleza deban implantarse en los ámbitos afectados por los mismos.

* El Ayuntamiento de Urnieta, en cuanto al resto de las actuaciones a acometer con ese fin, sin perjuicio de la intervención a ese respecto de otras entidades públicas y privadas, caso de ADIF en su propuesta de inversión para crear un sistema de transporte público vertical para conectar los dos andenes de esta infraestructura ferroviaria en la zona de la estación.

Nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales y locales

Las responsabilidades de acondicionamiento y urbanización de dichos espacios corresponderán a:

* Los nuevos desarrollos urbanísticos, en los supuestos y con el alcance con el que aquellas responsabilidades se vinculen a éstos de acuerdo a lo determinado en la legislación vigente. De esta forma, cada una de las actuaciones deberá aportar la superficie suficiente de terreno destinada a sistema general de espacios libres, en aquellos ámbitos previstos con este fin – Parque Trankaxko erreka y Goimendi-; así como resolver en el propio ámbito los destinados a sistemas locales de espacios libres; con la excepción de las actuaciones previstas en suelo urbano que no cuenten con suficiente terreno propio y que por tanto deberán aportar la superficie suficiente en el ámbito previsto con este fin –Parque Lekun-. Estas aportaciones, en todos los casos, se resolverán de acuerdo y en los términos que estipula la vigente legislación urbanística.

* El Ayuntamiento de Urnieta, en cuanto al resto de las actuaciones a acometer con ese fin, sin perjuicio de la intervención a ese respecto de otras entidades públicas y privadas; entre sus cometidos está la ordenación de los citados parques urbanos; así como la reordenación de los que se recuperen con este fin de esparcimiento en el suelo urbano preexistente.

Las infraestructuras de servicios urbanos de la red de sistemas generales

La responsabilidad de ejecución y habilitación de esas infraestructuras corresponderá a la Administración competente en cada caso en la correspondiente infraestructura, en atención a la naturaleza de la misma.

En cuanto a las modificaciones que deban ejecutarse en los ámbitos de intervención previstos, los gastos correrán a cargo de los titulares de terrenos, formando parte de los costos de urbanización generales.

Equipamientos

Las responsabilidades de ejecución y acondicionamiento de los equipamientos proyectados corresponderán a las entidades públicas y privadas competentes y/o promotoras de los mismos.

VII.1.2.- Ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos

La ejecución de esas propuestas se adecuará a los criterios que a ese respecto se adopten en las sucesivas fases del proceso urbanístico en desarrollo de este Plan General, básicamente en el contexto de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, siempre que estos deban ser promovidos, y sin perjuicio de que ese tipo de decisiones puedan ser

Junio 2014

adoptadas en otros marcos y momentos del proceso urbanístico.

En ese contexto, las responsabilidades públicas y privadas de ejecución de dichas propuestas serán las que resulten de los citados Programas y de los posteriores proyectos de ejecución, en atención al sistema de actuación que se determine en cada caso.

VIII.- ANALISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PG Y DE SUS PROPUESTAS

VIII.1.1.- Introducción

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, asociada a, en particular, la ponderación del *“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”*.

En atención a su objetivo, dicha evaluación económica ha de ser acometida desde las perspectiva de la adecuada contextualización de la misma en el marco del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible por el que se apuesta en este Plan General, y, precisamente por ello, como complemento de las vertientes social y ambiental de dicho modelo. Considerada en esas circunstancias, esa evaluación ha de ser enfocada y considerada como complemento del análisis que del propio Plan y de sus propuestas se realiza en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del mismo.

De ahí que, en línea con lo apuntado en otras partes del mismo, esa evaluación deba ser realizada a partir de la expresa consideración de los objetivos y propuestas que, en aras a potenciar un desarrollo de esa naturaleza, plantea este Plan General, asociadas a su vez a, entre otros extremos, la manera de acometer en dicho Plan la consecución de objetivos como los que se exponen a continuación:

* La justificación de los desarrollos urbanos planteados, considerados desde la perspectiva de su calidad, de su cantidad, de su destino a unos u otros usos (vivienda, actividades económicas, equipamientos, servicios urbanos...), etc., en cuanto que medidas adecuadas, al tiempo que necesarias y suficientes, para satisfacer las demandas de esa naturaleza

* La protección de los suelos naturales no idóneos o innecesarios para atender las necesidades de transformación urbanística y la preservación de los valores propios de los mismos.

* El modelo territorial y urbanístico, y en definitiva de ciudad, determinado a los efectos de dar respuesta tanto a los objetivos anteriores como al conjunto de los propios del planeamiento general, en lo concerniente a, entre otros extremos:

- El modelo de asentamiento de los desarrollos planteados en unas u otras partes del territorio municipal, y sus afecciones en lo referente a, entre otros extremos;
- La incentivación o no de medidas de fomento y rehabilitación del medio urbano actual, con preferencia a la ocupación de nuevos suelos.
- La potenciación de medidas que conlleven bien la continuidad del conjunto del medio urbano resultante, bien su dispersión o segregación.
- La eficiencia tanto cualitativa como cuantitativa en cuanto a la ocupación del suelo.
- El fomento o no de medidas que impliquen la mixtura y combinación de usos compatibles entre sí en un mismo entorno territorial.
- La ordenación, ejecución y mantenimiento de las correspondientes dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos.
- El modelo de movilidad y transporte promovido, y el papel que en ese contexto juegan o han de jugar tanto el transporte público como los medios de movilidad no motorizados.
- Las iniciativas planteadas, a modo de complemento de las anteriores, en materia de utilización de energías renovables, eficiencia energética, minimización de producción de residuos, ahorro de recursos naturales, fomento de la construcción sostenible, etc.

Junio 2014

En los siguientes apartados de este mismo epígrafe se analizan tanto esos extremos, como su incidencia en la sostenibilidad económica de este Plan General y sus propuestas.

Dicha evaluación ha de ser objeto de la debida y progresiva mayor precisión en la medida en que se vaya avanzando en la propia determinación de las propuestas de ordenación urbanística, paralelamente a la elaboración y aprobación de los proyectos necesarios para ello.

VIII.1.2.- Las propuestas planteadas en el Plan General y su necesidad para dar respuesta a las demandas detectadas

En línea con lo ya expuesto en sucesivos documentos de este Plan General, el conjunto de las propuestas urbanísticas planteadas en él tienen como fin dar respuesta a las necesidades detectadas en las distintas materias afectadas por las mismas.

En esos mismos documentos y en particular, en la Memoria del Plan, se expone y justifica la vinculación existente entre estas necesidades y aquellas propuestas. De ahí que, en este momento y a esos efectos, deban de tomarse como referencia esos documentos, sin necesidad de reiterar lo ya indicado en los mismos.

Cabe, eso sí, recordar que dichas propuestas tienen como referente, a su vez, los criterios y objetivos aprobados por el Ayuntamiento, a los efectos de la elaboración de este Plan General.

Ese es precisamente el marco de referencia de las propuestas ahora planteadas tanto en materia de desarrollos residenciales -1.094 nuevas viviendas- y de actividades económicas -202.192 m²(s) planificados de nuevo desarrollo y 512.324 m²(s) preexistentes desarrollados-, como de movilidad, incluidas las correspondientes infraestructuras viarias y ferroviarias, espacios libres, equipamientos, etc.

Y en ese contexto, esos desarrollos residenciales y de actividades económicas propuestos no tienen sino la finalidad de dar respuesta a las demandas detectadas a ese respecto, concretadas en los términos cuantitativos y cualitativos expuestos desde el propio Ayuntamiento en la tramitación del documento.

VIII.1.3.- El modelo territorial y urbanístico del Plan General

El modelo territorial y urbanístico y en definitiva de ciudad, proyectado en este Plan es el expuesto en sus distintos documentos y en particular, en la Memoria del mismo.

En todo caso, dada su relevancia en el tema que ahora se analiza y sin idea alguna de restar importancia a otras cuestiones, merecen una particular atención, entre otros extremos como los que se exponen a continuación, a modo de reflejo del modelo territorial y urbanístico específico que se potencia desde este Plan General:

* La integración de esta ciudad y de las propuestas planteadas en el Plan en el entorno comarcal y supramunicipal en el que se asienta la misma, con expresa consideración del papel que ha de tener en ese contexto.

* La incentivación de modelos urbanos en los que convivan usos diversos y que den lugar a barrios y entornos territoriales funcionalmente mixtos, dotados de los correspondientes y necesarios servicios de proximidad que, en lo posible, reduzcan las necesidades de desplazamiento de la población asentada en ellos.

Los ámbitos preferentemente afectados por las nuevas propuestas planteadas (Azkarate, Babilonia, Trankatx) constituyen referentes de ese tipo de modelo urbano. Así, considerados desde la perspectiva global del conjunto de cada uno de esos barrios, el resultado se traduce en la integración en cada uno de ellos de desarrollos residenciales, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, etc., con la consiguiente creación y generación de barrios heterogéneos, complejos, funcionalmente mixtos, al tiempo que dotados de los necesarios servicios de proximidad. La totalidad de las propuestas se integran y se desarrollan en continuidad con el tejido urbano preexistente, ampliándolo y de alguna manera completándolo, proporcionando desde las nuevas actuaciones aquellos espacios que resuelvan los déficit en estos más antiguos, sobre todo en cuanto a equipamientos y espacios libres urbanos.

* La consolidación del medio urbano existente, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones

Junio 2014

de reforma y renovación urbana del mismo que se estiman convenientes en aras a incentivar la eficiente utilización del mismo.

* La previsión de nuevas actuaciones de reforma y renovación urbana en el medio urbano existente: Mañero, Ermotegi, así como pequeñas operaciones de sustitución de edificaciones no acordes con las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, ...

* La recualificación general de la ciudad y de los barrios de la misma, dando respuesta a los déficits detectados en cada una de ellas.

* La identificación de los espacios y elementos naturales de interés, y la determinación de las correspondientes medidas de preservación de los mismos, en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de éste acorde con ese reconocimiento.

* La potenciación de un modelo de movilidad de accesibilidad mecánica.

* La respuesta a las necesidades detectadas en materia de servicios urbanos desde, como mínimo, una doble perspectiva.

Por un lado, la ordenación de las infraestructuras e instalaciones necesarias para dar respuesta al conjunto de las demandas detectadas y/o resultantes. Por otro, la incentivación de medidas que impliquen y potencien la utilización de energías renovables, la eficiencia energética, el ahorro de los recursos naturales, la construcción sostenible, el tratamiento de los residuos sólidos urbanos desde la perspectiva de potenciar, preferentemente, su reducción, reutilización y reciclaje, etc., sin perjuicio de que, en distintas ocasiones, la determinación de las medidas específicas de regulación de dichas cuestiones deba ser acometida en proyectos y ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General.

Todo ese conjunto de medidas dan lugar, en términos generales, a un modelo de ciudad que, en lo referente a, concretamente los desarrollos urbanos, toma como referencia el medio urbano actual, propone con carácter preferente, el fomento y la rehabilitación del mismo, así como su eficiente utilización, y limita los nuevos desarrollos a los necesarios para dar respuesta a las demandas detectadas, emplazándolos, eso sí, en continuidad con aquél.

Esa continuidad del medio urbano resultante de todas esas propuestas, complementada con la incentivación de modelos urbanos compactos al tiempo que cualitativa y cuantitativamente densos, con la idea de potenciar la eficiencia en el uso del suelo y funcionalmente mixtos, constituye, a su vez, una pauta de intervención que se estima imprescindible para, entre otros extremos y complementariamente: fomentar la eficiencia del uso de las actuales infraestructuras viarias, ferroviarias, de servicios urbanos, etc.; reducir, en lo posible, nuevas necesidades en esas materias, limitándolas a, en su mayor parte, actuaciones de remodelación, mejora y ampliación de las preexistentes, ahondando en la comentada idea de fomentar su eficiencia; reducir los gastos de ejecución y mantenimiento de ese tipo de infraestructuras, en la medida en que se limitan al máximo las nuevas propiamente dichas, y todas o la mayor parte de ellas forman parte del continuo urbano resultante; etc.

VIII.1.4.- La protección de los suelos naturales no idóneos o innecesarios para atender las necesidades de transformación urbanística y la preservación de los valores propios de aquellos

La identificación de los espacios y elementos naturales de interés y la determinación de las correspondientes medidas de preservación de los mismos, en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de éste acorde con ese reconocimiento, constituye uno de los pilares del modelo territorial y urbanístico proyectado en este Plan General.

En todo caso, a modo de mero recordatorio de las mismas, merecen una particular atención a ese respecto, un mínimo de medidas diversas al tiempo que complementarias. Por un lado, las asociadas a la zonificación global del territorio natural de esta ciudad, con la consiguiente integración de los terrenos no urbanizables en las correspondientes zonas globales, asociadas a las consiguientes medidas de tratamiento de las mismas. Por último, los denominados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, expuestos y justificados en el presente Plan General, que

Junio 2014

tienen una particular incidencia en el medio natural y están asociados a concretas y específicas medidas de tratamiento de los mismos que implican, entre otros extremos, la protección y preservación de espacios y elementos naturales de valor e interés.

Así, la relación de dichos condicionantes superpuestos y reflejados tanto en Planos como en el documento específico de sostenibilidad ambiental, es concretamente la siguiente:

- C.1.- Espacios naturales protegidos y elementos de especial interés:
- C.2.- Ámbitos de alto valor agrológico
- C.3.- Montes de utilidad pública
- C.4.- Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas
- C.5.- Ámbitos de protección de aguas subterráneas
- C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- C.7.- Suelos potencialmente contaminantes
- C.8.- Corredores ecológicos
- C.9.- Áreas erosionables
- C.10.- Áreas acústicas
- C.11.- Áreas de servidumbres aeronáuticas

En ese contexto, las medidas de regulación y tratamiento de estos condicionantes conforman un conjunto de previsiones activas y positivas de preservación de los valores naturales de los espacios y territorios afectados, así como de reconocimiento de, en muchos de esos casos y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, su singular interés.

VIII.1.5.- La sostenibilidad económica del Plan General y sus propuestas

La evaluación económica del Plan General y de sus propuestas ha de ser objeto de la debida contextualización en el marco del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible que se incentiva en dicho Plan y, en consonancia, como complemento de las vertientes social y ambiental de ese modelo.

Precisamente por ello, esa evaluación ha de ser enfocada y considerada como complemento del análisis que del propio Plan y de sus propuestas se realizará en el documento sobre sostenibilidad ambiental del mismo.

En esas circunstancias, se ha de subrayar que 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 define y potencia.

En ese contexto y en atención a las distintas cuestiones mencionadas en los apartados anteriores de este mismo epígrafe, la justificación de la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas ha de entenderse asociada a la consideración conjunta y complementaria de la totalidad de los extremos que se exponen a continuación:

* En términos generales, la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas y, en definitiva, la idoneidad al tiempo que necesidad de las inversiones económicas que requiere, ha de entenderse directamente asociada a la propia justificación de la necesidad de esas propuestas.

Y precisamente por ello, en la medida en que el objetivo de esas propuestas no es otro que el que dar respuesta a demandas planteadas en las distintas materias afectadas por aquéllas, debidamente justificadas, no puede sino concluirse, con carácter general, que este Plan General y sus propuestas son económicamente sostenibles, en cuanto que necesarias.

* En coherencia con lo anterior, esa sostenibilidad económica ha de ser asociada a la propia justificación de las propuestas planteadas en materia de desarrollos residenciales y de actividades económicas, en cuanto que necesarios, al tiempo que suficientes, para dar respuesta a las demandas planteadas a ese respecto.

Junio 2014

De acuerdo con lo indicado, este Plan propone la ordenación de un total de 1.094 nuevas viviendas. Su ordenación, considerada desde perspectivas tanto cuantitativas -número de unidades de viviendas- y cualitativas -régimen jurídico de las viviendas y vinculación del correspondiente porcentaje a protección pública; tipología y tamaño de las mismas, etc.-, como territoriales -emplazamiento en las correspondientes partes y entornos de esta ciudad- responde a los criterios y objetivos aprobados por el Ayuntamiento, así como a los expuestos en las correspondientes y diversas partes de este mismo Plan General.

A su vez, en atención a lo comentado, este Plan General prevé la ordenación de nuevos desarrollos destinados a actividades económicas en los que se propone la implantación de un total aproximado de 202.192 m²(s), que se destina a actividades tanto de carácter terciario como industrial en ampliaciones y complementaciones por proximidad y colindancia con los suelos preexistentes - 512.324 m²(s). Su ordenación, considerada desde perspectivas tanto cuantitativas y cualitativas -previsión de distintas modalidades de usos de actividades económicas, y destino de los desarrollos planteados a las mismas-, como territoriales -emplazamiento en las correspondientes partes y entornos de esta ciudad- responde a los criterios expuestos en las correspondientes y diversas partes de este mismo Plan General.

Consideradas desde esa perspectiva, tanto las propuestas residenciales como económicas se adecuan a esos criterios y resultan necesarias al tiempo que suficientes para dar respuesta a las demandas detectadas en esas materias.

En esas circunstancias, su previsión y ordenación se estima por lo tanto positiva desde la perspectiva de la sostenibilidad tanto general como económica de este Plan General y de sus propuestas.

* También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dicha sostenibilidad económica ha de entenderse directamente afectada, en esta ciudad y en este caso, por dos circunstancias condicionadoras de gran parte de los nuevos desarrollos planteados.

La primera de ellas está asociada a, en términos generales, la mayor carestía económica de los procesos de reforma y rehabilitación urbana, que conllevan costes superiores a los de los nuevos desarrollos, sin perjuicio de las implicaciones económicas de la otra circunstancia que se menciona a continuación.

En ese sentido, la apuesta de este Plan por incentivar ese tipo de procesos con carácter preferente a la ocupación de nuevos suelos, y la importancia cuantitativa y cualitativa de las actuaciones de esa naturaleza planteadas en él, se traducen en el consiguiente incremento de los costes económicos de ejecución del Plan y de sus propuestas.

En todo caso, en la medida en que la incentivación de actuaciones que conlleven el uso eficiente del actual medio urbano, como sucede en el caso de las reformas y remodelaciones urbanas propuestas en este Plan, con carácter preferente a la ocupación de nuevos suelos, constituye una de las premisas generales de todo desarrollo urbanístico sostenible, ha de concluirse que el indicado mayor coste económico de aquéllas no es sino reflejo de la propia y/o mayor carestía de ese criterio y/o principio de sostenibilidad.

La segunda de las indicadas circunstancias está relacionada con la singular al tiempo que compleja orografía del término municipal de Urnieta que, en sí misma y en términos generales, tiene importantes implicaciones económicas en los costes de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas.

Así, en los supuestos de extensión de los desarrollos urbanos en el actual medio natural (Azkarate, Babilonia, Trankatx ...), aquéllos han de hacer frente a los costes de adaptación de la orografía de los ámbitos afectados a las exigencias asociadas a la implantación de dichos desarrollos en los mismos, con los consiguientes movimientos de tierras, etc. que eso requiere.

Se trata de, en todo caso y en ambos supuestos, costes económicos insoslayables en la medida en que la respuesta a las necesidades y demandas detectadas y justificadas, a las que antes se ha hecho referencia, exige la ejecución y materialización de las propuestas planteadas.

* La apuesta, con el fin de dar respuesta a las indicadas demandas, por un modelo urbanístico como el comentado, asociado a: la continuidad del medio urbano resultante; la incentivación de modelos y entornos urbanos funcionalmente mixtos y complejos, que cuenten con los

Junio 2014

correspondientes servicios de necesidad; la potenciación del transporte público y de medios de movilidad no motorizados; la razonada al tiempo que razonable compacidad y densidad, consideradas tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo; etc., incide positivamente en la sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas. No en vano, conlleva en ese sentido y entre otros extremos:

- Incentivar la eficiencia en lo referente al uso y aprovechamiento de las actuales infraestructuras de comunicación (ferroviaria, viaria, ciclista, peatonal...) y de servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica...).

- Reducir las necesidades de nuevas infraestructuras de esa naturaleza, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes.

De hecho, las propuestas planteadas a ese respecto conllevan, básicamente, la complementación de las actuales infraestructuras con un doble fin. Por un lado, la indicada respuesta a los nuevos desarrollos. Por otro, la ordenación de una red integral de esa naturaleza que, entre otros objetivos, posibilita la correcta conexión de los distintos barrios de la ciudad y de las distintas partes de los mismos entre sí.

Y la reducción de ese tipo de necesidades implica la correspondiente reducción de los costes de inversión de esa naturaleza, con sus consiguientes efectos positivos en materia de sostenibilidad económica.

- Reducir los gastos de mantenimiento de ese tipo de infraestructuras debido a, como mínimo, la doble motivación asociada a, por un lado, la propia reducción de su dimensionamiento y extensión, y, por otro, la propia continuidad física de las mismas, en cuanto que, una y otra y más si se suman, son sinónimo de abaratamiento de los costes de mantenimiento.

También en este caso, dicha reducción tiene efectos positivos en materia de sostenibilidad económica.

- Dar servicio a los citados desarrollos mediante las comunicaciones públicas adecuadas, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

También a ese respecto, la continuidad del medio urbano resultante no es sino una clara ventaja, en la medida en que facilita la extensión de los servicios de esa naturaleza al conjunto o a la mayor parte del mismo en condiciones adecuadas, dando credibilidad a los objetivos de esa naturaleza.

Y en ese mismo sentido, esa continuidad física sumada a la apuesta por desarrollos urbanos razonada y razonablemente compactos y densos, tanto desde una perspectiva cualitativa como cuantitativa, y funcionalmente mixtos y heterogéneos, da sentido y justificación a la ordenación y habilitación del o de los correspondientes servicios de transporte público en atención a distintas razones complementarias.

Por un lado, en términos generales y sin perjuicio de la conveniencia de, en su caso, implementarlas con otro tipo de medidas, continuidad y compacidad urbanas son o pueden ser sinónimo de eficiencia en lo referente al transporte público, considerado desde el punto de vista de su ordenación, programación y funcionamiento.

Por otro, y de igual manera, ese tipo de factores inciden positivamente en el mantenimiento y actualización de los correspondientes servicios de esa naturaleza.

Y todo ello redundará positivamente en la sostenibilidad tanto general como económica del desarrollo urbano planteado y de la ciudad resultante del mismo.

- Las consideraciones antes expuestas en cuanto al transporte público en general son igualmente válidas y extensibles a los medios de movilidad no motorizados y a su extensión al conjunto o a la mayor parte del medio urbano resultante, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

* En atención a lo expuesto en anteriores epígrafes, la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados y evaluados en ese mismo epígrafe constituye asimismo un factor positivo desde el punto de vista de la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de la misma.

Junio 2014

* La reiterada sostenibilidad económica ha de ser asimismo asociada a la determinación tanto de los correspondientes costes de ejecución de las propuestas planteadas, como de los responsables públicos y privados que ha de abonar dichos costes.

En este caso, algunos de esos costes son los expuestos en los epígrafes anteriores de este mismo documento que, en todo caso, deberán ser complementados en las sucesivas fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan.

A su vez, los criterios de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de esos costes, y de realización de las correspondientes inversiones, son los expuestos en anteriores epígrafes.

* Una mayor o menor parte de esos costes tienen una singular al tiempo que razonada justificación desde la perspectiva de la sostenibilidad general del desarrollo territorial y urbanístico planteado y potenciado en este Plan General. Algunos de esos costes son, en concreto, los asociados al desarrollo y a la ejecución de, entre otras:

- Medidas de incentivación de ahorro y eficiencia energética, de utilización de energías renovables, de reducción-reutilización-reciclaje de residuos urbanos, de gestión eficiente del agua, etc.

De igual manera, la determinación de ese coste deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

- Medidas de ordenación y tratamiento de los parques (compras de suelo, acondicionamiento...).

Su coste deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

- Medidas de eliminación y/o corrección de los impactos negativos asociados al ruido, los suelos contaminados, etc.

Su coste deberá ser precisado en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de este Plan General, en el contexto de los proyectos que se promuevan en relación con dichas materias.

- Posibles medidas de adquisición de terrenos integrados en reservas de suelo de posible adquisición por la Administración, asociadas a los correspondientes condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística identificados y regulados en este Plan General.

Esas y otras medidas de similar naturaleza son económicamente gravosas, pero, al mismo tiempo, de preceptiva ejecución desde la perspectiva de la sostenibilidad global del desarrollo territorial y urbanístico de esta ciudad.

* La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas y en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes económicos singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente, vinculadas a la cumplimentación de los estándares establecidos en la misma y a la materialización de desarrollos urbanísticos dotados de la debida calidad general.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados a la segregación de los desarrollos, al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares. Considerada en ese contexto, la ejecución de esas propuestas no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al 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.

IX.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS

IX.1.1.- Introducción

Las propuestas de ordenación y ejecución planteadas en el Plan General han de ser objeto de la correspondiente complementación mediante la determinación de las consiguientes previsiones de

Junio 2014

programación de las mismas.

De hecho, la legislación urbanística vigente prevé a ese respecto la necesidad de fijar, entre otros, extremos como los siguientes:

* La “*estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo*” asociada a la determinación de la “*secuencia lógica del desarrollo urbanístico*” planteado, que requiere la definición de, entre otros extremos y por un lado, un “*orden básico de prioridades*” en lo referente a la ejecución de, en particular, las actuaciones integradas, y, por otro, los requisitos a los que deban ajustarse las mismas a los efectos de su programación.

* En su caso, “*plazos máximos para la edificación de los solares y para la rehabilitación de la edificación existente*”.

Los criterios de intervención planteados a ese respecto son los expuestos en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

IX.1.2.- Criterios generales reguladores de la estrategia y de la secuencia de la ejecución del desarrollo urbano proyectado

Las propuestas planteadas en este Plan General son de origen y naturaleza muy diversos.

Así, algunas de ellas tienen su origen en planes y proyectos promovidos por instancias y Administraciones diversas del Ayuntamiento de esta ciudad. En concreto, distintas propuestas ferroviarias y viarias, promovidas por el Gobierno Central, Gobierno Vasco y la Diputación Foral de Gipuzkoa constituyen ejemplos de esa naturaleza.

A su vez, otras propuestas tienen su origen en las propias Normas Subsidiarias previas, incluidas las modificaciones de las mismas y el planeamiento promovido en su desarrollo. Se encuentran en distintas fases de determinación y/o ejecución y este Plan General las consolida.

A las anteriores se suman otras propuestas que tienen su origen en este mismo Plan.

Además, también en atención a su incidencia en unas y otras materias, nos encontramos ante propuestas de naturaleza diversa. Así, mientras algunas de ellas tienen como objetivo la determinación de los criterios reguladores de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en materia residencial, de actividades económicas, etc., considerados en su integridad, otras están relacionadas con cuestiones más específicas o sectoriales (infraestructuras viarias, redes peatonales y ciclistas, infraestructuras de servicios, etc.).

Todas ellas inciden en distintas partes del término municipal, si bien de manera particularmente relevante en los ámbitos de Mañero y Ermotegi, ámbitos de renovación y rehabilitación urbana, planteados para la complementación del tejido urbano residencial preexistente; y operaciones en suelo urbanizable destinadas a proporcionar la suficiente vivienda en diferentes tipologías de acuerdo a la topografía y disposición de viviendas destinadas a VPO y tasadas, en respuesta a las necesidades detectadas.

Esa casuística y diversidad de propuestas, no sólo no puede justificar un desarrollo y una ejecución independiente o, mejor dicho, inconexa de todas y cada una de ellas, sino que debe reforzar la necesidad de acometer dichas tareas desde la adecuada coordinación e integración global de todas ellas.

La consecución de esos objetivos pasa por la adecuación del proceso de desarrollo y ejecución de dichas propuestas a los correspondientes criterios generales de intervención que, de forma global y equilibrada, garanticen su tratamiento coordinado e integrado, considerado desde, entre otros extremos y de forma complementaria, perspectivas tanto temporales y materiales como territoriales. Algunos de los criterios a tener en cuenta a ese respecto son, concretamente, los siguientes:

A.- Estrategia y secuencia general de desarrollo y ejecución de las propuestas.

La relevancia de las propuestas urbanísticas, justifica centrar la atención en las mismas a los efectos de determinar algunos de los parámetros básicos de la estrategia y la secuencia del desarrollo y la ejecución de las previsiones de este Plan General.

Se plantean por tanto, los parámetros siguientes:

Junio 2014

* En cuanto a los desarrollos planteados en el suelo urbano, con el fin de propiciar la regeneración urbana:

- Ámbitos destinados a usos residenciales: las actuaciones previstas en el A.I.U.17 Mañero y A.I.U.27 Ermotegi podrán ser desarrolladas a partir de la aprobación definitiva del Plan General, no dependiendo su ejecución de parámetros externos al propio ámbito.

- Ámbito destinado a actividades económicas: se delimita expresamente el A.I.24-25 que abarca suelos del A.I.U.24 Oianume y A.I.U.25 Ergoien, actuación cuyo fin es colmatar los usos industriales existentes, en una zona donde es necesaria la regeneración urbana. Esta actuación se podrá desarrollar una vez aprobado definitivamente el Plan General.

* Actuaciones en suelo urbanizable, destinadas a la implantación de usos residenciales:

Son tres los ámbitos destinados a usos residenciales, considerando que su desarrollo debe ser progresivo y por tanto, la programación de los desarrollos proyectados debe responder a las necesidades detectadas.

A.I.U.32 Babilonia, ámbito que acogerá usos residenciales, además de la implantación del nuevo centro docente, objetivo y necesidad prioritaria en el municipio; por tanto, este desarrollo deberá ser acometido con inmediatez, en la primera fase de ejecución de este Plan General (primer cuatrienio).

Por su parte, los desarrollos de los ámbitos A.I.U.31 Azkarate y A.I.U.33 Trankatx, deberán acometerse de forma progresiva y continuadamente a lo largo del horizonte de vigencia del Plan General, en todo caso en respuesta a las necesidades que se vayan planteando y concretando (segundo cuatrienio).

* Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado, destinadas a la implantación de actividades económicas:

Las actuaciones previstas deberán desarrollarse de forma progresiva y continuadamente a lo largo del horizonte de vigencia del Plan General, previendo en cuanto a la programación que inicialmente deberá desarrollarse el A.I.U.28 Miravalles, puesto que la propiedad es mayoritariamente municipal y por tanto sus posibilidades de ejecución son mayores, para posteriormente acometer y resolver el ámbito A.I.U.30 Urkain berri.

* Actuación en suelo urbanizable no sectorizado, destinada a la implantación de actividades económicas:

Los condicionantes a resolver en el ámbito del A.I.U.29 Saletxeberri, referidos a la efectiva ejecución del TAV y por tanto, a la efectiva ocupación de los terrenos necesarios, implican su inclusión como suelo urbanizable no sectorizado, por tanto, no se tiene prevista su programación.

B.- Tratamiento, programación y ejecución coordinados e integrados de, por un lado, los desarrollos urbanísticos residenciales, de actividades económicas, etc. y por otro, las propuestas sectoriales.

Siempre que un conjunto de propuestas de origen y naturaleza diversos convergen en un mismo entorno, su determinación, programación y ejecución ha de responder a pautas que impliquen un tratamiento debidamente coordinado de las mismas. Esta pauta ha de entenderse referida a los desarrollos previstos desde el Plan General y las propuestas sectoriales supramunicipales que inciden en un mismo entorno territorial.

Algunos de los supuestos de esta naturaleza son los conformados por:

* Los desarrollos residenciales en los A.I.U.31 Azkarate y A.I.U.33 Trankatx, y las propuestas previstas en el PTS de vías ciclistas, ámbitos que deberán integrar la red básica local contemplada en este documento, no ejecutada.

De igual forma, el A.I.U.30 Urkain berri, por cuyo territorio está previsto otro circuito integrado en un tramo pendiente de estudio de alternativas, como es el antiguo camino del Plazaola.

La red propuesta afecta igualmente a zonas que en el Plan General se destinan a parques urbanos, que deberán integrar en su ordenación estos itinerarios.

* El desarrollo residencial previsto en el ámbito A.I.U.33 Trankatx, deberá tener en cuenta la

Junio 2014

existencia de la regata Trankatx, de acuerdo a las determinaciones del PTS de márgenes de ríos y arroyos vigente.

De igual forma, los desarrollos destinados a actividades económicas en A.I.U.28 Miravalles y A.I.U.30 Urkain berri, por cuyos territorios fluyen regatas, deberán tener en cuenta las determinaciones del PTS, contando además con las modificaciones efectuadas en el curso del agua en este último ámbito a partir de la ejecución de la carretera A.15.

* Afección del trazado del TAV en el territorio, afectando de forma destacada al ámbito A.I.U.29 Saletxeberri, suelo urbanizable no sectorizado.

* La totalidad de las previsiones del planeamiento general en cuanto a desarrollos residenciales, de actividades económicas u otras, deberán considerar las afecciones que se derivan del planeamiento sectorial vigente e incluso de aquel que se encuentra en tramitación.

C.- Tratamiento, programación y ejecución coordinados e integrados del conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados en un mismo entorno territorial, incluidas, en particular, las actuaciones (movimientos de tierras, infraestructuras, etc.) que inciden en dos o más Ámbitos Urbanísticos.

Los desarrollos urbanísticos previstos, en muchos de los casos, inciden en ámbitos o territorios colindantes, con lo cual, deberá existir una especial coordinación entre diferentes actuaciones que inciden en más de un ámbito urbanístico.

Las medidas e incidencias que se relacionan de forma no exhaustiva, deberán ser coordinadas por la propia administración municipal, proporcionando unos criterios unitarios para la ejecución de las diferentes actuaciones.

En concreto, en más de una actuación, se requiere una programación global y unitaria, previendo estas incidencias o interrelaciones:

* La actuación prevista en Ermotegi y su incidencia en el ámbito de Vegasa, suelo urbano consolidado, en cuanto a viario y la propia ordenación.

* El viario de conexión entre la nueva rotonda de Idiazabal kalea a la altura de Ermotegi y la calle Estación, incidiendo en los ámbitos de Trankatx y Trankaxko erreka, además de incidir en el propio viario de Vegasa, Atalaya y el casco urbano antiguo.

* Rotonda de Idiazabal kalea, que comparten las actuaciones de Ermotegi y Babilonia, pasando a conformar el acceso general a estos nuevos núcleos residenciales.

* Vial desde esta misma rotonda, desviando la carretera a Lasarte-Oria; este vial/desviación/sustitución discurre por terrenos de babilonia, permitiendo liberar la colindante Zabaleta de esta carga, recuperando los espacios que quedarán libres de esta carretera.

* Vial a ejecutar en Urkain berri, que incide fundamentalmente en la mejora del viario existente en Ergoien, proporcionando un nuevo acceso a este ámbito de actividades económicas.

Otras actuaciones de carácter general inciden tanto en suelos urbanos como en suelos urbanizables, requiriendo por tanto, un criterio unitario y homogéneo, favoreciendo una adecuada continuidad:

* Reestructuración y recuperación de la calle Idiazabal como eje urbano estructurante.

* Tratamiento de los cursos de agua que inciden en territorios de ámbitos colindantes.

* Continuidad en ejes viarios que completan la trama urbana: calle San Juan hacia Salesianos a través de Azkarate y su continuidad hasta Erratzu; reestructuración del viario del casco antiguo y Urraca, y su continuidad hasta la calle Idiazabal a través de Trankatx, Trankaxko erreka y Ermotegi.

* Ejecución de las redes peatonales y ciclistas, tanto las previstas en el PTS correspondiente, como las que se plantean desde el propio Ayuntamiento, propiciando esta circulación.

IX.1.3.- Criterios generales de elaboración del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General

Se propone una secuencia de desarrollo de las previsiones del Plan General, teniendo en cuenta que hay factores determinantes que deberán tenerse en cuenta previo a determinadas actuaciones, como son las interrelaciones entre los diferentes planteamientos como es el caso de Ermotegi y Trankatx,

Junio 2014

que disponen de un importante vial continuo y coincidente en ambos ámbitos; o la imposibilidad de desarrollo de ámbitos como Saletxeberri -suelo urbanizable no sectorizado-, hasta que se concluya la ejecución de la obra del TAV y se liberen los terrenos inicialmente afectados.

Sin embargo, se propone la participación activa de la administración en otros ámbitos, como Babilonia, puesto que depende de su desarrollo, la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución del nuevo Instituto, equipamiento de gran importancia y que deberá ser dispuesto en el tiempo lo más breve posible.

Se prevé una secuencia para lo desarrollos y actuaciones previstas, a desarrollar en el período de vigencia del Plan General, contando con que esta etapa se podrá alargar en el tiempo dependiendo de las circunstancias socioeconómicas cambiantes y siempre en respuesta a unas necesidades y a las posibilidades reales de ejecución.

A.- Ámbitos o subámbitos a desarrollar a partir de la aprobación definitiva del Plan General

- * Actuaciones de dotación planteadas en el Casco antiguo.
- * Desarrollo de ámbitos destinados a usos residenciales, operaciones en suelo urbano:
 - * AI.17 Mañero
 - * AI.27 Ermotegi
- * Colmatación de zonas de actividades económicas –Oianume y Ergoien-.
- * Actuaciones públicas: renovaciones de urbanizaciones, disposición de elementos de comunicación vertical, etc.

B.- Planeamiento pormenorizado a promover en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General

- * AI.28 Miravalles –actividades económicas-
- * AI.32 Babilonia –residencial-

C.- Planeamiento pormenorizado a promover en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General

- * AI.30 Urkain Berri –actividades económicas-
- * AI.31 Azkarate –residencial-
- * AI.33 Trankatx –residencial-

D.- Ámbito que deberá contar con Plan de Sectorización

- * AI.29 Saletxeberri, no se programa puesto que su futuro desarrollo implica la efectiva ejecución del TAV.

E.- Otros estudios y proyectos a promover

* Estudio de tráfico: movilidad, esquema de funcionamiento, diseño y dimensionamiento de los diferentes elementos, necesidades de aparcamientos; este estudio particular es imprescindible para la reestructuración de los espacios viarios existentes y la recuperación de espacios peatonales.

* Elaboración del mapa de ruido, incluida la disposición de las medidas necesarias para mitigar los efectos negativos.

* Proyectos de reurbanización de espacios públicos: la programación deberá ser desarrollada por la propia administración, previos los correspondientes estudios.

* Proyectos de ordenación de los diferentes espacios públicos de sistema general y local: parques Trankaxko erreka, Lekun y Goimendi.

* Reforma y urbanización de itinerarios peatonales y ciclistas: Camino de Santiago y Camino del Plazaola; así como recuperación de otros itinerarios existentes que no cuentan con continuidad.

* Reforma y adecuación de equipamientos públicos: la programación deberá ser desarrollada por la propia administración, de acuerdo a la disponibilidad de los fondos necesarios:

- Reforma del edificio del Ayuntamiento y entorno

Junio 2014

- Ampliación y adecuación de las instalaciones deportivas
- Ordenación de la parcela ocupada por el actual Instituto, una vez ejecutado el nuevo en Babilonia
- Estudio de las necesidades detectadas en cuanto a equipamientos, para poder prever las necesarias reservas en los diferentes ámbitos de actuación previstos

IX.1.4.- Otros criterios de programación

Con carácter general, los criterios de programación expuestos en los apartados anteriores han de entenderse complementados e incluso y en su caso, reajustados con los establecidos en el documento "Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos de Intervención Urbanística (A.I.U.)" de este Plan General.

Además, todos esos criterios deberán ser objeto de la correspondiente complementación y precisión en los sucesivos planes, programas y proyectos a promover a los efectos del desarrollo y la ejecución de las propuestas de este Plan General.

En ese contexto, los planes especiales y parciales a promover a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación, así como los programas de actuación urbanizadora a formular en los ámbitos de actuación integrada, determinarán los criterios de programación que en cada caso se estimen oportunos.

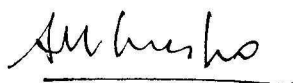
A su vez, a los efectos de la solicitud de licencias de edificación e inicio y finalización de las obras se estará a lo establecido en, por un lado, los criterios generales expuestos a ese respecto en el documento "Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y, por otro, los que a modo de complemento y/o reajuste de los anteriores puedan fijarse bien en el planeamiento bien en las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan.

Donostia-San Sebastián, junio de 2014

Redactores:



Pedro Etxaniz Rebaque, Arquitecto



Ana Crespo Amado, Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado