

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SORLUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

Febrero 2017

Libro IV

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.



Sorluze
Placencia de las Armas

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elozegi, Ingeniero de C.C.P.
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.
Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto
- Aritz Díez Oronoz, Arquitecto
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Xabier Rezabal Gurruchaga, Arquitecto municipal.
Mikel Sanz, Arquitecto técnico municipal.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Servicios Técnicos Municipales en general.

Se ha contado también con la colaboración de los Servicios Técnicos de Debegesa



ÍNDICE GENERAL.

Documento 1. MEMORIA *(Libro I)*

Documento “1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.
ANEJOS

Documento “1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES
REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA
ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE”.

Documento “1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.”
ANEJOS

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”. *(Libro II)*

Documento “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS
URBANÍSTICOS”. *(Libro III)*

Documento “2.3. CATÁLOGO”. *(Libro III)*

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. *(Libro IV)*

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.

Documento 4. PLANOS *(Libro V)*



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Febrero 2017

**Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.



Soraluze
Placencia de las Armas

INDICE:

Página:

I.-	Objeto de este documento.	1
II.-	Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento.	1
III.-	Los coeficientes de ponderación de usos.	3
IV.-	Evaluación económica de las nuevas propuestas de carácter estructural planteadas en el Plan General.	10
V.-	Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.	12
VI.-	Los costes económicos asociados a otras propuestas urbanísticas.	18
VII.-	Los estándares urbanísticos locales y su ordenación y ejecución. Cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos.	23
VIII.-	Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados, afectados en la ejecución de las propuestas planteadas.	26
IX.-	Síntesis de la viabilidad económico-financiera.....	28



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Elaborado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), este documento tiene, básicamente, los dos objetivos complementarios que se exponen a continuación.

Por un lado, evaluar la viabilidad económica de las propuestas de ordenación de este Plan General, en el marco conformado por los criterios expuestos en el siguiente epígrafe II.

Por otro, identificar las fuentes de financiación de los costes de ejecución de esas propuestas, y, en particular, su carácter público o privado.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

1.- Introducción.

La consecución de los objetivos de este documento se acomete a partir de una serie de premisas generales que han de ser objeto de la debida y precisa consideración a los efectos de la correcta lectura y comprensión del mismo y de su contenido.

Esas premisas son, en concreto y básicamente, las que se exponen en los siguientes apartados de este epígrafe.

2.- La evaluación económica de las propuestas de ordenación urbanística del Plan General y su consideración como proceso continuado.

Este documento contiene las previsiones necesarias para justificar la viabilidad económica de las propuestas de ordenación del Plan General, cuya ejecución requiere, y requerirá, de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Eso sí, en atención a los condicionantes propios del planeamiento general, esa tarea se realiza a partir de la expresa consideración de que con este documento y sus previsiones se da inicio a la citada evaluación económica, y de que ésta deberá ser continuada más adelante en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan General, concretamente mediante los programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización y equidistribución, proyectos de expropiación, proyectos de edificación, etc. que se promuevan en su desarrollo.

Debido a ello, este documento centra su atención en las propuestas reguladoras de la estructura general y orgánica del territorio, de la ordenación estructural y/o de los desarrollos urbanísticos más relevantes del Plan General.



A ese respecto se ha de tener en cuenta que al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas y de las actuaciones a acometer con ese fin es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, proyectos de expropiación, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada y progresiva evaluación económica.

3.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia en la valoración de los terrenos.

La Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y su posterior Texto Refundido, de 20 de junio de 2008 (complementado con el Reglamento de valoraciones aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011), y sus propuestas han supuesto un importante reajuste tanto de los criterios de valoración de los terrenos como del propio derecho de propiedad y su contenido.

De conformidad con esa Ley, dicha valoración está directa y estrechamente asociada a la integración de los terrenos afectados por los desarrollos planteados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en dichas disposiciones legales.

En ese contexto, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la edificabilidad urbanística constituye un referente de valoración en el caso de los terrenos que se encuentren en la situación de suelo urbanizado pero no así en los que se integren en la situación de suelo rural.

Además, sin con ello restar protagonismo económico a esa integración de los terrenos en una y otra situación, la propia Ley añade una serie de consecuencias o componentes económicos directos y relevantes a la ejecución de los desarrollos urbanísticos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Así, prevé la tasación de los terrenos en el escenario de considerarlos como ya urbanizados y, por lo tanto en situación de suelo urbanizado, aun cuando no se haya ejecutado la urbanización, a los efectos de, en concreto y en defecto de acuerdo entre los afectados, proceder a dicha equidistribución, valorar las aportaciones de suelo de los propietarios, ponderándolas tanto entre sí como con las aportaciones del promotor de la actuación y/o de la Administración.

En todo caso, sin perjuicio de la consolidación de las decisiones adoptadas al respecto en el marco del planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan, la determinación de las previsiones de ejecución de los desarrollos planteados mediante uno u otro sistema de actuación (conlleve o no la equidistribución de beneficios y cargas) no es propia de este Plan General, sino de los correspondientes y posteriores Programas de Actuación Urbanizadora.

En esas circunstancias, este Estudio Económico y sus previsiones se elaboran y determinan a partir de la hipótesis general de considerar la edificabilidad urbanística prevista en los terrenos afectados por los diversos desarrollos planteados y analizados como parámetro de valoración de los mismos.

Un planteamiento como éste responde, exclusivamente, a razones de carácter económico que justifican la expresa evaluación del conjunto de los factores con trascendencia económica a lo largo del proceso urbanístico, incluida la derivada de la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de los indicados terrenos.

En modo alguno supone el cuestionamiento del régimen y del contenido del derecho de propiedad resultante de los criterios establecidos en la indicada Ley, y de la importancia que a ese respecto tiene la integración de los terrenos en alguna de las dos situaciones de suelo reguladas en la misma, en particular a los efectos de su valoración.

Considerado desde esa perspectiva, dicho planteamiento es equiparable a una hipótesis de trabajo que conlleva la integración de los terrenos afectados en la situación de suelo urbanizado, a esos exclusivos efectos. Y precisamente por ello, constituye un escenario económicamente más gravoso que el asociado a la integración en la situación de suelo rural de los terrenos que reúnen las condiciones para ello. Debido a eso, en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación urbanística ahora planteadas, en la medida en que vayan adoptándose las correspondientes decisiones, incluidas las relacionadas con el sistema de actuación mediante el que se deba intervenir en las distintas unidades de ejecución, deberá seguir profundizándose en dicha evaluación económica, con la consiguiente determinación del valor de los terrenos en atención a su situación (rural o urbanizada), sin perjuicio de la consideración de las afecciones derivadas de la sujeción de los desarrollos planteados al régimen de equidistribución.

Además, ha de tenerse en cuenta que una premisa de trabajo como esa (planteada a los solos efectos de acometer la valoración económica propia de este documento) no condiciona en modo alguno las decisiones que en el futuro deberán adoptarse en lo referente a la intervención en cada una de las unidades de ejecución afectadas mediante el sistema que en cada caso se estime adecuado.

4.- La relevancia de la efectiva y eficaz gestión pública y privada.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que, más allá de la evaluación de su viabilidad económica, la ejecución de las propuestas urbanísticas de Plan General dependerá, además, de la capacidad y de la eficacia de la gestión pública y privada, liderada por el Ayuntamiento.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Introducción.

En el marco de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, básicamente de carácter estructural, se determinan 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.

Con su determinación se da respuesta al mandato establecido en el artículo “56.f” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Y esto, sin perjuicio de su posible actualización en los instrumentos de equidistribución, conforme a lo indicado en esa misma Ley.

Dicha tarea se acomete a partir de los criterios y pautas que se exponen en el siguiente apartado.

2.- Criterios generales y específicos de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación.

2.1.- El marco legislativo vigente y de aplicación.

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia a los efectos de la valoración económica de las propuestas urbanísticas planteadas y de la determinación, en ese contexto, de los correspondientes coeficientes de ponderación, son las siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y Reglamento de la misma, de 24 de octubre de 2011.
- * Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, modificada con posterioridad mediante Ley de 28 de noviembre de 2008 en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- * Normativa vigente en materia de viviendas protegidas:
 - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de vivienda de protección pública, y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
 - Ordenanza de diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobada mediante Orden de 12 de febrero de 2009.
 - Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de las viviendas de protección oficial.
 - Ley 3/2015 de vivienda.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en los ámbitos urbanísticos del municipio responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- * Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

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



Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).

En ese contexto, y en el caso que ahora nos ocupa, ese coeficiente K se fija en los términos que se exponen más adelante.

- * Por otro, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a sus anejos no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

2.2.- Algunas cuestiones específicas. Precios de venta y de construcción. Valor de repercusión del suelo.

A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección oficial de régimen general (VPO-régimen general):

* Precio base de venta:	1.576,40 €/m ² (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3)	70 m ² (útil)/viv.
* Valor medio en venta:	1.355,53 €/m ² (t).
* Valor total de venta:	121.997,70 €.
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	271,10 €/m ² (t).



B.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda de protección oficial tasada (VPO-tasada):

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3):	70 m ² (útil)/viv.
* Valor medio en venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	2.259,20 €/m ² (t).
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	1.666,66 €/m ² (t).
* Precio total de venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	203.328 €.
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	150.000 €.
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del valor medio de venta previsto en este Plan):	416,66 €/m ² (t).

C.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre:

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3):	70 m ² (útil)/viv.
* Precio total de venta:	180.000 €/viv.
* Valor medio en venta:	2.000 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	940 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(2.000 / 1,40) - 940]:	488,57 €/m ² (t).

D.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso terciario:

* Precio de venta:	800 €/m ² (t).
* Coste de construcción (Cc):	400 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(800 / 1,40) - 400]:	171,43 €/m ² (t).

E.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso industrial:

* Precio de venta:	900 €/m ² (t).
* Coste de construcción (Cc):	400 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(900 / 1,40) - 400]:	242,86 €/m ² (t).

F.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso de equipamiento privado (en cualquier modalidad):

* Precio de venta:	900,00 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	550,00 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo: [900 €/m ² (t) : 1,50] - 550 €/m ² (t) =	50,00 €/m ² (t).



G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a VPO (régimen general y vivienda tasada).

* Precio base de venta:	630,56 €/m ² (útil).
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	525,46 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	105,09 €/m ² (t).

H.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) de otros usos principales (residencial, industrial, terciario, equipamiento...) de carácter lucrativo y promoción libre:

* Valor medio en venta:	650 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	350 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(650 / 1,40) - 350]:	114,29 €/m ² (t).

2.3.- El uso característico a los efectos de establecer los coeficientes de ponderación u homogeneización.

Los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico y/o referente del coeficiente 1.

Con ese fin, se ha considerado conveniente considerar como característico o referencial el uso asociado a la vivienda de protección oficial de régimen general. Su elección obedece, entre otras, a las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado responde a un patrón que resulta y resultará válido tanto para este Plan General, como para los proyectos que se promuevan en su desarrollo, incluidos los proyectos de equidistribución que, en su caso, planteen la adecuación de los coeficientes de ponderación a la realidad urbanístico-económica específica del ámbito afectado por los mismos. En esas circunstancias, el hecho de que tanto este Plan General como esos otros proyectos utilicen a esos efectos un mismo uso referencial facilita el tratamiento global y coordinado de ese tipo de esas tipo de previsiones, así como la evaluación de las afecciones derivadas de su aplicación.

En segundo lugar, se trata de un valor de repercusión de suelo que, en atención a la regulación pública del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial, se va actualizando anualmente; lo que conlleva una actualización del valor de repercusión del suelo urbanizado que, si bien puede resultar insuficiente, también afecta al resto de usos ponderados.

3.- **Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.**

Se exponen a continuación los coeficientes de ponderación de usos propuestos para el conjunto del medio urbano de la ciudad, resultantes de la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado 2:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m ² (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen general	271,10	1,00
Protegida régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial	416,66	1,54
Promoción libre.	488,57	1,80
Terciario	171,43	0,63
Industrial	242,86	0,90
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	105,09	0,39
De promoción libre.	114,29	0,42

4.- Criterios generales de aplicación de los coeficientes de ponderación determinados en este Plan General.

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios de aplicación de los citados coeficientes 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 (incluidas las preceptivas licencias de edificación).

Algunos de esos criterios son concretamente los siguientes:

- * 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 el medio urbano del municipio.

Precisamente por eso, siempre que se considere y justifique que esos coeficientes no responden a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del citado medio urbano se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad, con la consiguiente sustitución de esos coeficientes generales por otros específicos adaptados a esa realidad.

- * Los coeficientes de ponderación determinados en este documento son o pueden ser de aplicación en los ámbitos para los que este Plan General establece su ordenación pormenorizada.

Y eso, sin perjuicio de la posibilidad de su actualización o adaptación a las características y condicionantes concretos de los ámbitos afectados en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, en su caso, necesarios,

- * Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada (planes especiales), los coeficientes de ponderación ahora establecidos un marco general de referencia a ese respecto. En todo caso, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, también en esos supuestos dichos coeficientes podrán ser reajustados o actualizados en el contexto de los proyectos de equidistribución que, en su caso, deban promoverse.

- * En lo referente a los desarrollos residenciales:
 - Asociados a viviendas protegidas (VPO, tasadas, etc.), los coeficientes ahora planteados deberán ser adaptados, en cada caso, a los condicionantes propios de su tamaño.
 - De promoción libre, los coeficientes ahora planteados podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de las viviendas en atención a su tamaño. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado de la misma, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.
 - Preexistentes y consolidados, se entenderá que los indicados coeficientes tienen como referencia las viviendas actuales, cualquiera que sea su tamaño. Debido a ello, dichos coeficientes podrán ser reajustados a los efectos de su adaptación a los condicionantes económico-urbanísticos asociados a las segregaciones de las que pudieran ser objeto, y del tamaño resultante de éstas.

- * En lo referente a los desarrollos industriales:
 - Los coeficientes ahora planteados podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de, entre otros extremos, el tamaño de los correspondientes locales o pabellones. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado del local o pabellón, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.
 - Preexistentes y consolidados, se entenderá que los indicados coeficientes tienen como referencia los locales o pabellones actuales, cualquiera que sea el tamaño de los mismos. Debido a ello, dichos coeficientes podrán ser reajustados a los efectos de su adaptación a los condicionantes económico-urbanísticos asociados a las segregaciones de los que pudieran ser objeto, y del tamaño resultante de las mismas.

- * 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 tramitación, en su caso, 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.

- * 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. En concreto, se procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en este Plan de forma bianual, a partir de la aprobación de dicho Plan.

En todo caso, complementariamente, el Ayuntamiento podrá acordar que se proceda a dichas revisión o actualización, bien con otro tipo de criterios de periodicidad que estime más razonables que el anterior, bien siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-inmobiliaria-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación. Además, 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 de la ciudad, o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

En todos aquellos supuestos, incluidos los expresamente comentados, en los que se proceda a la actualización y/o adaptación de los coeficientes de ponderación, se ha de actuar de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente. En consonancia con esos criterios, dichas actualización y/o adaptación ha de ser planteada en el contexto bien de la determinación y/o reajuste de la ordenación pormenorizada, bien de proyectos de equidistribución, e incluso, en la medida en que se estime adecuado, en el de la tramitación de proyectos de edificación y de concesión de las correspondientes licencias municipales.

IV.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL PLANTEADAS EN EL PLAN GENERAL.

Este Plan General determina, entre otros extremos, la ordenación estructural del término municipal de Soraluze, conformada, entre otras, por la red de sistemas generales del municipio.

Dichas estructura y red están, en gran medida, ejecutadas, y este Plan recoge su existencia, sin que, precisamente por eso, resulte necesaria su evaluación económica.

Por su parte, las limitadas actuaciones pendientes de ejecución para colmatar dicha red son las mencionadas en los siguientes apartados, en los que se exponen asimismo las pautas de valoración y financiación de su ejecución.

1.- Sistema general de espacios libres.

La red de espacios libres generales ordenada por este Plan está conformada por terrenos que, en la actualidad, son de titularidad pública y privada. En este momento se considera que la totalidad de los terrenos de la zona global “F.10 Espacios libres urbanos (S.G.) del ámbito “15. Olea”, que cuentan con una superficie aproximada de 2.315 m², son de propiedad privada. En todo caso, esa superficie privada será, en definitiva, la que se determine en el futuro, en el marco de la formulación de los proyectos que el Ayuntamiento deba promover con el fin de proceder a su obtención.

Cualquiera que sea esa superficie, este Plan prevé la obtención por el Ayuntamiento de la totalidad de esos terrenos que, siendo actualmente de propiedad privada, son objeto de ese destino urbanístico mediante la conjunta y coordinada aplicación de los dos mecanismos urbanísticos que se exponen a continuación.

El primero de ellos se corresponde con su vinculación a los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados de conformidad con los criterios y porcentajes expuestos en el apartado “1.D” del siguiente epígrafe VI.

En definitiva, los terrenos de propiedad privada destinados al citado espacio libre han de entenderse vinculados a esos desarrollos urbanísticos en los porcentajes expuestos en ese cuadro.

Por su parte, el segundo se corresponde con la previsión de intervención del Ayuntamiento mediante expropiación a los efectos de la obtención de esos terrenos, en condiciones que implican que, en el marco de los citados desarrollos urbanísticos, dicha entidad sea acreedora de los correspondientes derechos urbanísticos en cuanto que titular de esos terrenos, o del valor económico de esos derechos.

A su vez, corresponderá al Ayuntamiento el abono y la ejecución de las obras de urbanización de esos espacios libres. Su coste se estima en un total aproximado de 128.000 euros.

2.- Red viaria y de comunicaciones.

La red viaria general del municipal, identificada en este Plan General, está ya ejecutada en su mayor parte, sin perjuicio de determinadas excepciones. Éstas se corresponden con las propuestas de que se formulan para los accesos oeste y este al área urbana desde la carretera GI- 627 (propuestas de modificación de cruce en Mendiola y de glorieta en Irukurutzeta).

El coste económico de esas propuestas se estima en un total de 350.000 euros, sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera precisa y definitiva se determine en el futuro, en el marco de la formulación de los proyectos que con ese fin resulten necesarios.

Estas intervenciones se completan con la previsión de nuevos puentes y pasarela, en sustitución de elementos de esa naturaleza preexistentes, dando con ello respuesta a las problemáticas viaria, hidráulica, de accesibilidad universal, de seguridad...

El coste económico de esos nuevos elementos se estima en un total de 2.900.000 euros.

A las actuaciones anteriores se ha de añadir el referente a la ejecución de la red ciclista prevista en el Plan Territorial Sectorial vigente en la materia, a su paso por este término municipal.

3.- Equipamientos

Se prevé la complementación del sistema de equipamientos del municipio mediante la previsión de, en particular, tres propuestas concretas.

La primera de ellas consiste en la ordenación de una parcela en el frente de la nueva plaza de Erregetxe. El coste de construcción de ese equipamiento se estima en un total de 2.000.000 euros.

La segunda en la previsión de una nueva localización para el cementerio. El coste económico de obtención de los terrenos afectados se estima en un total de 40.000 euros.

Por su parte, la tercera en el destino de los terrenos del actual cementerio a equipamiento, preferentemente docente.

4.- Infraestructuras de servicios urbanos

Se consolidan las infraestructuras preexistentes. Se propone en todo caso su mejora y optimización, en particular en lo referente a la eficiencia del alumbrado público.

5.- Obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales

Además de las mencionadas propuestas de nuevos puentes y pasarela, se plantea la rebaja de la altura de dos azudes en el paso del río Deba por el área urbana, así como actuaciones de mejora ambiental en las márgenes de ese río y de sus afluentes, tanto en suelo urbano como rural.

V.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

1.- Introducción.

La ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan requiere de inversiones, tanto públicas como privadas, que posibiliten su efectiva materialización.

Para ello, resulta necesario que el conjunto de esos desarrollos, considerados tanto desde el alcance de su contenido y de sus condicionantes materiales, como de los criterios de su ejecución, resulten realizables, y cuenten con la financiación necesaria que garantice la indicada materialización.

Las propuestas de ordenación contenidas en este Plan conllevan la ejecución de una serie de obras de urbanización y edificación, estrechamente relacionadas entre sí. En consecuencia, el análisis de la viabilidad económica de los indicados desarrollos requiere la evaluación económica de las edificabilidades urbanísticas previstas en ellos, así como la identificación de los costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones que requiere su ejecución.

En todo caso, se ha de recordar que el análisis de dicha viabilidad se acomete en el contexto de las premisas generales expuestas en el anterior epígrafe II de este mismo documento y que, de conformidad con ellas, su propia realización ha de ser considerada como un proceso continuado, objeto de una progresiva precisión a través de los sucesivos proyectos urbanísticos (planeamiento pormenorizado, programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización y reparcelación,...) a promover en desarrollo de este Plan, a los efectos de la correcta materialización de sus propuestas.

Complementariamente, la realización de dicho análisis responde, además de a esas premisas generales, a los criterios también generales expuestos en el siguiente apartado de este mismo epígrafe.

2.- Criterios generales de realización del análisis de viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados.

2.1.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia.

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del anterior epígrafe II de este documento, el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (y el posterior Reglamento de valoraciones de octubre de 2011) y sus propuestas han conllevado un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos¹.

A ese respecto, sin perjuicio de las correspondientes salvedades (como las asociadas a la consideración de la edificabilidad urbanística propuesta como referente de valoración en los supuestos de ejecución de la ordenación en régimen de equidistribución, aun cuando los terrenos estén en situación de suelo rural -art. 27 de la citada Ley-), la integración de los terrenos bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado reguladas en dicha Ley tiene un particular protagonismo, asociado a, entre otros extremos, la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de, únicamente, los terrenos integrados en la segunda de esas situaciones, pero no así en la primera.

En todo caso, en atención a las razones expuestas en el referido apartado 3, 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 de acuerdo con lo apuntado en el anterior apartado 1 de este epígrafe, 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.

¹ * En la actualidad: Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y Reglamento de la misma, de 24 de octubre de 2011.

2.2.- Los desarrollos urbanísticos consolidados.

Se ha de tener en cuenta, con carácter general, que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan conlleva la convalidación de, entre otros extremos y en lo que ahora interesa, los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

Esa consolidación afecta, entre otros, al conjunto de los desarrollos urbanísticos que en el citado marco han sido objeto de los documentos urbanísticos (modificaciones de las Normas Subsidiarias, planes especiales, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.), que se convalidan, incluidas sus previsiones de valoración económica y de evaluación de la viabilidad de los citados desarrollos, sin que resulte necesaria la inclusión de esas previsiones en este Plan.

2.3.- Los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de análisis.

El análisis económico que ahora se realiza incide, en concreto, en los desarrollos urbanísticos que se mencionan a continuación:

* **Sujetos a actuaciones integradas:**

- Desarrollo industrial previsto en el ámbito "2 Amillaga".
En realidad, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada ha de establecer si el desarrollo de ámbito responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes.
- Desarrollo residencial previsto en el ámbito "14. Olaldea".
También en este caso se prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito. Debido a ello, también son válidas para este supuesto las consideraciones referidas al ámbito anterior. En todo caso, en este momento se estima con carácter orientativo que el desarrollo urbanístico previsto responde a los condicionantes propios de las actuaciones integradas.
- Desarrollo residencial previsto en el ámbito "25. Cañones".

* **Sujetos a actuaciones de dotación:**

- Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.2.1/19", del ámbito "19. Txurrukena Behekoa".
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito "21.1 Txurruka".
- Desarrollo residencial y equipamental previsto en el subámbito "22.1 Asilo".
En realidad, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada ha de establecer si el desarrollo de ámbito responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones de dotación. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes.
- Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.2.1/26", del ámbito 26.



3.- Análisis de la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos mencionados en el anterior apartado "2.3".

Se realiza a continuación un análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos de mayor entidad previstos en este Plan. En todo caso, conforme a lo indicado en este mismo documento, se trata de un análisis orientativo y/o de aproximación a dicha viabilidad, sin perjuicio de su posterior ratificación en las siguientes fases de ejecución de dichos desarrollos. Y con ese fin cabe apuntar:

3.1.- Desarrollo urbanístico previsto en el ámbito "2. Amillaga".

El coste de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima en un total aproximado de 1.300.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el ámbito se estima en un total de 8.190 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 6.962 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aqué coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 187 €/m²(tp) previsto en el ámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión resulta asumible en el contexto del mercado inmobiliario de Soraluze, por lo que cabe concluir que el desarrollo proyectado es económicamente viable.

3.2.- Desarrollo previsto en el ámbito "14. Olaldea".

El coste de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima en un total aproximado de 2.000.000 euros.

Además, a esas cargas se han de sumar las asociadas al cumplimiento económico del estándar urbanístico referente al sistema general de espacios libres. En este momento y sin perjuicio de su posterior y precisa determinación en el marco de la ejecución de dicha propuesta, ese coste económico se estima en un total de 48.100 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el ámbito se estima en un total de 14.270 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 12.129 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aqué coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 169 €/m²(tp) previsto en el ámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión resulta asumible en el contexto del mercado inmobiliario de Soraluze, por lo que cabe concluir que el desarrollo proyectado es económicamente viable.

3.3.- Desarrollo previsto en la parcela "a.2.1/19" (ámbito "19. Txurrukena Behekoa").

La propuesta planteada conlleva, básicamente, la modificación del actual uso terciario de la edificación existente en esa parcela, por otro residencial.

Es una propuesta que responde a la solicitud planteada por la propiedad, y que urbanísticamente se considera correcta.

No tiene asociadas cargas de urbanización específicas, salvo las relacionadas con el cumplimiento económico de los estándares urbanísticos legales (sistema general y local de espacios libres).

En este momento y sin perjuicio de su posterior y precisa determinación en el marco de la ejecución de dicha propuesta, el importe económico de esas cargas se estima en un total de 4.800 euros.

3.4.- Desarrollo previsto en el subámbito "21.1 Txurruka".

El coste de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima en un total aproximado de 600.000 euros.

Además, a esas cargas se han de sumar las asociadas al cumplimiento económico de los estándares urbanísticos legales (tanto de sistemas generales como locales). En este momento y sin perjuicio de su posterior y precisa determinación en el marco de la ejecución de dicha propuesta, el coste económico de esas cargas se estima en un total de 63.020 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el ámbito se estima en un total de 5.312 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 4.515 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquél coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 147 €/m²(tp) previsto en el ámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión resulta asumible en el contexto del mercado inmobiliario de Sorluze, por lo que cabe concluir que el desarrollo proyectado es económicamente viable.

3.5.- Desarrollo previsto en el subámbito "22.1 Asilo".

La propuesta planteada en el subámbito conlleva el incremento de la edificabilidad tanto equipamental (privada) como residencial existente.

No tiene asociadas cargas de urbanización específicas, salvo las vinculadas al cumplimiento económico de los estándares urbanísticos legales (tanto de sistemas generales como locales).



En este momento y sin perjuicio de su posterior y precisa determinación en el marco de la ejecución de dicha propuesta, el coste económico de esas cargas se estima en un total de 54.610 euros.

Esa repercusión resulta asumible en el contexto del mercado inmobiliario de Soraluze, por lo que cabe concluir que el desarrollo proyectado es económicamente viable.

3.6.- Desarrollo previsto en el ámbito "25. Cañones".

El coste de las cargas de urbanización previstas en el ámbito, sumado al sobre coste de los costes de edificación (asociados a su catalogación / preservación) se estima en un total aproximado de 2.450.000 euros.

Además, a esas cargas se han de sumar las asociadas al cumplimiento económico del estándar urbanístico referente al sistema general de espacios libres. En este momento y sin perjuicio de su posterior y precisa determinación en el marco de la ejecución de dicha propuesta, ese coste económico se estima en un total de 50.950 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el ámbito se estima en un total de 15.120 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 12.852 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquel coste de las cargas de urbanización y del sobre coste de edificación conlleva una repercusión aproximada de 195 €/m²(tp) previsto en el ámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión resulta asumible en el contexto del mercado inmobiliario de Soraluze, por lo que cabe concluir que el desarrollo proyectado es económicamente viable.

3.7.- Desarrollo previsto en la parcela "a.2.1/26", del ámbito 26.

Se trata de un desarrollo que ya está previsto en el planeamiento vigente, si bien está pendiente de ejecución.

No tiene asociadas cargas de urbanización específicas, salvo las relacionadas con el cumplimiento económico de los estándares urbanísticos legales (sistema general de espacios libres).

En este momento y sin perjuicio de su posterior y precisa determinación en el marco de la ejecución de dicha propuesta, el importe económico de esas cargas se estima en un total de 8.140 euros.

VI.- LOS COSTES ECONÓMICOS ASOCIADOS A OTRAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS.

1.- Introducción.

Complementariamente a los desarrollos urbanísticos analizados en el anterior epígrafe V, este Plan propone el desarrollo y la ejecución de, entre otras, las siguientes propuestas:

A.- Propuestas de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas.

A los efectos de su correcta consideración, se ha de tener en cuenta que algunas de esas dotaciones están vinculadas a esos desarrollos urbanísticos a los efectos de su ejecución, y, en consonancia con ello, a los ámbitos de dotación, de actuaciones integradas, unidades de ejecución, etc. delimitadas o que se delimiten en los ámbitos y subámbitos afectados por ellos. Por su parte, otras dotaciones carecen de ese tipo de vínculo.

En todo caso, siempre que incidan en terrenos de titularidad privada, se prevé la intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención de esos terrenos por el Ayuntamiento; y esto, sin perjuicio de que esta entidad deba ser considerada como propietaria de esos terrenos a los efectos de la distribución de los derechos urbanísticos previstos en el marco de los desarrollos urbanísticos a los que, en su caso, estén vinculados.

Esas propuestas dotacionales inciden, en concreto, en los terrenos y parcelas siguientes:

- * Parcelas situadas en la calle Loralde (números 2 y 4), del ámbito "7. Loralde".
- * Parcela situada en la Kalebarrena 24, del ámbito "9. Erregetxe".
- * Parcela situada en Olea Auzoa 2, del ámbito "15. Olea".
- * Terrenos integrados en la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)", del ámbito "15. Olea".
- * Parcela situada en la calle Atxuri 21, del ámbito "23. Atxuri-Errabal".
- * Ámbito N.U. "1. Kanposantu Berria", considerado en su integridad.

La ejecución de algunas de esas propuestas requiere la previa obtención y derribo de las edificaciones existentes.

B.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

La relación de esas propuestas es concretamente la siguiente:

- * Obras de urbanización y edificación públicas previstas en el subámbito "9.1".
- * Pasarela Olaldea, sobre el río Deba.
- * Puente Gabolats, sobre el río Deba.
- * Puente Baltegieta, sobre el río Deba.



2.- Valoración económica de las propuestas urbanísticas.

A.- Valoración de las propuestas referentes a las parcelas situadas en la calle Loralde (números 2 y 4), del ámbito "7. Loralde".

El destino de esas parcelas a dotaciones públicas justifica su expropiación, incluida la de las edificaciones existentes en ellas. Con ese fin cabe indicar:

* Su situación actual cabe entenderla asociada, entre otros, a los siguientes datos:

- Superficie de las parcelas: 106 m².
- Edificabilidad existente:
 - . Residencial: 296 m²(t).
- Año de construcción de la edificación: 1965.

* A los efectos de su valoración se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, esas parcelas están en situación de suelo urbanizado.

* Su valor económico se estima en un total de 120.000 euros

Ese valor es el resultante de la consideración conjunta de: los criterios de valoración asociados a la citada situación de suelo urbanizado; la antigüedad y el estado de mantenimiento de las edificaciones existentes; su inclusión en el ámbito "7. Loralde".

B.- Valoración de las propuestas referentes a la parcela situada en la Kalebarrena 24, del ámbito "9. Erregetxe".

El destino de esa parcela a dotaciones públicas justifica su expropiación, incluida la de las edificaciones existentes en ellas. Con ese fin cabe indicar:

* Su situación actual cabe entenderla asociada, entre otros, a los siguientes datos:

- Superficie de la parcela: 108 m².
- Edificabilidad existente:
 - . Industrial: 108 m²(t).
 - . Almacén: 108 m²(t).
 - . Trastero: 112 m²(t).
- Año de construcción de la edificación: 1900.

* A los efectos de su valoración se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, esas parcelas están en situación de suelo urbanizado.

* Su valor económico se estima en un total de 86.000 euros

Ese valor es el resultante de la consideración conjunta de: los criterios de valoración asociados a la citada situación de suelo urbanizado; la antigüedad y el estado de mantenimiento de las edificaciones existentes; su inclusión en el ámbito "9. Erregetxe".



C.- Valoración de las propuestas referentes a la parcela situada en Olea Auzoa 2, del ámbito "15. Olea".

El destino de esa parcela a dotaciones públicas justifica su expropiación, incluida la de las edificaciones existentes en ellas. Con ese fin cabe indicar:

* Su situación actual cabe entenderla asociada, entre otros, a los siguientes datos:

- Superficie de la parcela: 363 m².
- Edificabilidad existente:
 - . Residencial: 36 m²(t).
 - . Trastero: 48 m²(t).
- Año de construcción de la edificación: 1950.

* A los efectos de su valoración se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, esas parcelas están en situación de suelo urbanizado.

* Su valor económico se estima en un total de 14.000 euros

Ese valor es el resultante de la consideración conjunta de: los criterios de valoración asociados a la citada situación de suelo urbanizado; la antigüedad y el estado de mantenimiento de las edificaciones existentes; su inclusión en el ámbito "15. Olea".

D.- Valoración de las propuestas referentes a los terrenos integrados en la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)", del ámbito "15. Olea".

La totalidad de los terrenos privados de esa zona global se vinculan a los desarrollos urbanísticos previstos en las parcelas, ámbitos y subámbitos que se mencionan en el siguiente cuadro, en los términos y con el alcance (porcentaje...) que se indican en él.

PARCELA - ÁMBITO - SUBÁMBITO	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m ² (t-VPO)- (s.r., sin garajes)	PORCENTAJE -%-	SUPERFICIE – m ² (s)-
Ámbito "14. Olaldea"	14.270	37,41	962
Parcela "a.2.1/19"	720	1,89	48
Subámbito "21.1 Txurruka"	5.312	13,93	358
Subámbito "22.1 Asilo"	1.440	3,77	97
Ámbito "25. Cañones"	15.120	39,64	1.019
Parcela "a.2.1/26"	1.280	3,36	86
Total	38.142	100	2.571

A su vez, en atención a la consideración conjunta de los condicionantes de los desarrollos urbanísticos planteados en todos esos ámbitos, subámbitos y parcelas, incluidos los relacionados con su valoración económica, se estima un valor medio de 50 €/m²(s) para los terrenos afectados situados en el conjunto de ellos; ese valor no incluye el correspondiente a la urbanización de esos terrenos, a ejecutar y abonar por el Ayuntamiento. En todo caso, el valor medio a tomar en consideración será el que, de manera precisa y definitiva, se determine en el futuro en el marco de la formulación del o de los proyectos que resulten necesarios con el indicado fin.

Ese valor medio resulta de la consideración conjunta de, entre otras, las tres premisas siguientes.

Por un lado, los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Por otro, se toma como referencia la edificabilidad residencial prevista en el conjunto de todos esos ámbitos, subámbitos y parcelas correspondiente a los propietarios privados, excluida la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal.

Por último, se toma como referencia la superficie de la totalidad de los suelos de esos ámbitos, subámbitos y parcelas, así como la de la citada zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)", del ámbito "15. Olea".

En el siguiente cuadro se indica el valor económico de los terrenos del citado sistema general de espacios libres vinculado a cada uno de los desarrollos urbanísticos mencionados en él.

PARCELA - ÁMBITO - SUBÁMBITO	SUPERFICIE -m ² (s)-	VALOR ECONÓMICO -euros-
Ámbito "14. Olaldea"	962	48.100
Parcela "a.2.1/19"	48	2.400
Subámbito "21.1 Txurruka"	358	17.900
Subámbito "22.1 Asilo"	97	4.850
Ámbito "25. Cañones"	1.019	50.950
Parcela "a.2.1/26"	86	4.300
Total	2.570	128.500

En todo caso, a los efectos de la correcta comprensión y aplicación de las previsiones anteriores se han de tener en cuenta, entre otras, las dos cuestiones siguientes.

Por un lado, las referidas obligaciones asociadas a la obtención por la Administración de los terrenos de la zona global "F.1" del ámbito "15. Olea" han de entenderse referidas, exclusivamente, a los de propiedad privada. Su superficie será la que, de manera precisa y definitiva, se determine en el marco de la formulación del o de los expedientes a promover en el futuro a los efectos de la ejecución y materialización de esa propuesta. En este momento y como mera referencia se considera como tal superficie la de la totalidad e esa zona global.

Por otro, a los efectos de la identificación y determinación de las obligaciones asociadas a ese respecto a cada uno de los desarrollos urbanísticos mencionados en los cuadros anteriores, se ha de considerar que el factor clave está conformado por el porcentaje reflejado en el primero de esos cuadros. No en vano, ese porcentaje expresa la cuantía y/o proporción de la obligación de cada uno de esos desarrollos a ese respecto.

E.- Valoración de las propuestas referentes a la parcela situada en la calle Atxuri 21, del ámbito "23. Atxuri-Errabal".

El destino de esa parcela a dotaciones públicas justifica su expropiación, incluida la de las edificaciones existentes en ellas. Con ese fin cabe indicar:

* Su situación actual cabe entenderla asociada, entre otros, a los siguientes datos:

- Superficie de la parcela: 112 m².
- Edificabilidad existente:
 - . Industrial: 219 m²(t).
- Año de construcción de la edificación: 1922.

* A los efectos de su valoración se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, esas parcelas están en situación de suelo urbanizado.

* Su valor económico se estima en un total de 16.000 euros
Ese valor es el resultante de la consideración conjunta de: los criterios de valoración asociados a la citada situación de suelo urbanizado; la antigüedad y el estado de mantenimiento de las edificaciones existentes; su inclusión en el ámbito "23. Atxuri Errabal".

F.- Valoración de las propuestas referentes al ámbito "1. Kanposantu Berria", considerado en su integridad.

El destino de ese ámbito a dotaciones públicas justifica su expropiación. Con ese fin cabe indicar:

* Su situación actual cabe entenderla asociada, entre otros, a los siguientes datos:

- Superficie del ámbito: 205 m².
- Carece de edificación alguna.

* A los efectos de su valoración se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, los terrenos del ámbito están en situación de suelo rural.

* Su valor económico medio se estima en 5 €/m². A su vez, el coste total de obtención de los terrenos se estima en 39.125 euros.
Ese valor es el resultante de la consideración conjunta de: los criterios de valoración asociados a la citada situación de suelo rural; la pendiente y demás condicionantes materiales de los terrenos; sus características y condicionantes agrarios, asociados a su destino a pradera; etc.

G.- Las obras de urbanización y edificación públicas previstas en el subámbito "9.1".

El destino de ese subámbito a dotaciones públicas justifica, entre otros extremos:

- * La expropiación de los terrenos privados del subámbito, y, en concreto de la parcela de Kalebarrena 24, antes mencionada.
- * El coste de las obras de urbanización proyectadas se estima en un total de 550.000 €.



- * A su vez, el coste de las obras de construcción del equipamiento público proyectado se estima en un total de 2.000.000 €.

H.- La pasarela de Olaldea y el puente de Gabolats previstos sobre el río Deba.

El coste de construcción de estos elementos se estima, respectivamente, en 400.000 € y 600.000 €.

I.- El puente Baltegieta previsto sobre el río Deba.

El coste de construcción de ese puente se estima 1.900.000 €.

VII.- LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS LOCALES Y SU ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS.

1.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbano no consolidado. El cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo.

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo han de proceder a la ejecución de sus obligaciones en la materia de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- * Los desarrollos urbanísticos sujetos a esa obligación son los previstos en suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada).
- * De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo “6.3”, del Decreto 123/2012, etc.), siempre que la edificabilidad constituye el referente de cálculo de los citados estándares urbanísticos, se ha de considerar como tal el incremento de edificabilidad urbanística resultante de la propuesta, respecto de la previamente materializada.
- * Se ha de proceder al cumplimiento de las obligaciones dotacionales resultantes de la aplicación de esos estándares:
 - Mediante la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso a los correspondientes ámbitos de dotación o de actuaciones integradas.



- En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, se ha de proceder al citado cumplimiento mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de esas dotaciones, determinado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

En este supuesto se ha de considerar que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 7 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).

2.- Relación de los desarrollos urbanísticos sujetos al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.

De conformidad con lo expuesto, esos desarrollos urbanísticos son los previstos en los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada). Son, en concreto, los desarrollos previstos en:

- * El ámbito "2 Amillaga".
- * El ámbito "14. Olaldea".
- * La parcela "a.2.1/19", del ámbito "19. Txurrukena Behekoa".
- * El subámbito "21.1 Txurruka".
- * El subámbito "22.1 Asilo".
- * El ámbito "25. Cañones".
- * La parcela "a.2.1/26", del ámbito 26.

3.- Criterios de cumplimiento de los estándares urbanísticos locales asociados a los citados desarrollos urbanísticos.

A.- Cumplimiento económico de los estándares urbanísticos.

Para el supuesto de que, de conformidad con, por un lado, los condicionantes urbanísticos de los desarrollos planteados, y, por otro, los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, se estima un valor medio de 80 €/m² destinado a dotación pública; esa cantidad incluye el valor del suelo urbanizado.

Su determinación responde a la consideración conjunta de: los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales (artículos 7, 5, etc. del Decreto 123/2012, etc.); los condicionantes de las dotaciones públicas y de las obras de urbanización en Sorluze, y, en particular, en los ámbitos, subámbitos y parcelas objeto de los indicados desarrollos; etc.



- B.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el ámbito "2. Amillaga".

Su ordenación y justificación corresponde al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito con el fin de proceder a la determinación de su ordenación pormenorizada.

Cabe estimar en todo caso que, dadas sus características y condicionantes, podrá procederse al cumplimiento de esos estándares mediante la ordenación y urbanización material de las correspondientes dotaciones.

- C.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el ámbito "14. Olaldea".

Su ordenación y justificación corresponde al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito con el fin de proceder a la determinación de su ordenación pormenorizada.

Cabe estimar en todo caso que, dadas sus características y condicionantes, podrá procederse al cumplimiento de esos estándares mediante la ordenación y urbanización material de las correspondientes dotaciones.

- D.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en la parcela "a.2.1/19", del ámbito "19. Txurrukena Behekoa".

La ordenación propuesta requiere la ordenación de espacios libres locales de 30 m² de superficie. Su valor económico se estima en 2.400 €.

A su vez, dado que esa ordenación conlleva la consolidación de la edificabilidad urbanística existente, sin que se prevea su incremento, no resulta necesaria la ordenación de otras dotaciones públicas locales.

- E.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el subámbito "21.1 Txurruka".

Las características y los condicionantes del subámbito hacen que no resulte posible el cumplimiento de los estándares mediante la ordenación y urbanización material de las correspondientes dotaciones, con la sola excepción de los referentes a los aparcamientos y a la vegetación.

En atención a la superficie del subámbito y al incremento de edificabilidad urbanística resultante, el cumplimiento de los restantes estándares urbanísticos requiere la ordenación de dotaciones públicas de 564 m² de superficie.

El valor económico de esas dotaciones se estima en 45.120 €.

- F.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el subámbito "22.1 Asilo".

Las características y los condicionantes del subámbito hacen que no resulte posible el cumplimiento de los estándares mediante la ordenación y urbanización material de las correspondientes dotaciones, con la sola excepción de los referentes a los aparcamientos y a la vegetación.

En atención a la superficie del subámbito y al incremento de edificabilidad urbanística resultante, el cumplimiento de los restantes estándares urbanísticos requiere la ordenación de dotaciones públicas de 622 m² de superficie.

El valor económico de esas dotaciones se estima en 49.760 €.

- G.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el ámbito "25. Cañones".

Las características y los condicionantes del ámbito justifican y hacen posible el cumplimiento de esos estándares mediante la ordenación y urbanización material de las correspondientes dotaciones.

- H.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en la parcela "a.2.1/26", del ámbito 26.

Las características y los condicionantes de la parcela hacen que no resulte posible el cumplimiento de los estándares mediante la ordenación y urbanización material de las correspondientes dotaciones, con la sola excepción de los referentes a los aparcamientos y a la vegetación.

Dado que la superficie de la parcela y el incremento de edificabilidad urbanística resultante se estiman en, respectivamente, 182 m² y 103 m²(t), el cumplimiento de esos estándares requiere la ordenación de dotaciones públicas de 48 m² de superficie.

El valor económico de esas dotaciones se estima en 3.840 €.

VIII.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS

El objetivo de este epígrafe es el de exponer los criterios generales de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las propuestas planteadas, tomando como referencia a ese respecto las actuaciones expuestas en los anteriores epígrafes III y V de este mismo documento.



Esos criterios son concretamente los siguientes:

1.- Responsabilidades de ejecución de las infraestructuras generales de comunicación.

Se prevé la ejecución y el abono por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias) de las propuestas siguientes:

- * Accesos oeste y este al área urbana desde la carretera GI-627.
- * Puente de Baltegieta sobre el río Deba.
- * Red ciclista prevista en el vigente Plan Territorial Sectorial, por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias).

Son, en todos los casos, actuaciones justificadas por razones asociadas a la correcta ordenación del sistema general viario de rango supramunicipal.

2.- Responsabilidades de ejecución de los nuevos espacios libres urbanos integrados en la red de sistemas generales del municipio.

Cabe diferenciar a ese respecto las obligaciones referentes a:

- * La obtención de los terrenos destinados a ese fin: se propone obtención por el Ayuntamiento mediante su expropiación, complementada con su vinculación a los desarrollos urbanísticos previstos, en lo términos y con el alcance expuestos, entre otros, en este mismo documento (apartado “1.D” del anterior epígrafe VI).
- * La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de los citados espacios libres: Ayuntamiento.

3.- Responsabilidades de ejecución de los equipamientos integrados en la red de sistemas generales del municipio.

Son, en concreto, los equipamientos mencionados en el apartado 3 del anterior epígrafe IV. Su ejecución y abono corresponde al Ayuntamiento de Soraluze, sin perjuicio de la colaboración con ese fin de otras Administraciones afectadas y competentes en las materias afectadas.

4.- Responsabilidades de ejecución de las obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales.

Se prevé la ejecución y el abono de esas obras por parte de la Administración competente en la materia (URA. Agencia Vasca del Agua – Gobierno Vasco). Esas obras incluyen la ejecución de la pasarela Olaldea y el puente Gabolats.

5.- Responsabilidades de ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en los ámbitos y subámbitos mencionados en el anterior epígrafe V.

A los efectos de la determinación de esas responsabilidades se ha de estar, en cada caso, a lo que se determine, entre otros, en los correspondientes planes de desarrollo y programas de actuación urbanizadora.

En todo caso, en términos generales cabe apuntar que en todos aquellos supuestos en los que se prevea la ejecución de esos desarrollos en régimen privado, las citadas responsabilidades han de entenderse globalmente asociadas a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados.

Por su parte, en aquellos otros casos en los que se prevea su ejecución en régimen público, las indicadas responsabilidades corresponderán a la Administración.

6.- Responsabilidades de ejecución de las propuestas urbanísticas mencionadas en el anterior epígrafe VI.

La ejecución y el abono de esas propuestas corresponde al Ayuntamiento de Sorluze con excepción de aquellas que, a su vez, han sido mencionadas en alguno de los apartados anteriores (puentes y pasarela sobre el río Deba...).

Además, se ha de tener en cuenta que, siempre que esas propuestas conlleven el destino de los terrenos afectados a dotaciones públicas (parcelas: 2 y 4 de la calle Loralde; 24 de Kalebarrena; Olea Auzoa 2; calle Atxuri 21; etc.), esas dotaciones han de entenderse vinculadas al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales mencionados en el anterior epígrafe VII, y, en concreto, a los desarrollos urbanísticos a los que se alude en él.

Debido a ello, el cumplimiento económico de esos estándares en los términos expuestos en ese mismo epígrafe VII supone la obtención por el Ayuntamiento de ingresos económicos destinados a la adquisición de los referidos terrenos.

IX.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Las consideraciones expuestas en los anteriores epígrafes dan pie a concluir que las propuestas planteadas en el Plan General son viables económicamente, y, por lo tanto, realizables materialmente.

Eso sí, en atención a lo indicado en sucesivas ocasiones, esa conclusión ha de entenderse asociada a la escala de intervención general o estructural propia del Plan General, que ha de ser objeto de las posteriores y progresivas precisiones en los planes de desarrollo y los proyectos de ejecución (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución y



urbanización, etc.) a promover a los efectos de la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas.

Evaluada en esa escala de intervención, en consonancia con lo indicado en los anteriores epígrafes, la viabilidad de las nuevas propuestas de carácter estructural está asociada, básicamente y entre otros extremos, a los tres componentes siguientes.

Por un lado a las competencias y a las responsabilidades de las correspondientes entidades públicas (Diputación Foral de Gipuzkoa, URA, Agencia Vasca de Agua y Ayuntamiento de Soraluze/Placencia de las Armas, sin descartar la posible intervención del Gobierno Vasco en materias de su competencia) en las consiguientes materias.

Por otro, a la vinculación de algunas de esas propuestas (bien a los efectos de la obtención de terrenos, bien a los de la ejecución y abono de obras) a los correspondientes desarrollos urbanísticos a los que se asocian. En este caso, la propia viabilidad de estos desarrollos constituye una clara muestra de la viabilidad de la ejecución de ese tipo de propuestas.

Por su parte, las previsiones expuestas en el anterior apartado V son una clara muestra de la viabilidad económica del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. Una conclusión como ésta es, básicamente, resultado de, entre otras, las dos premisas que se exponen a continuación.

Por un lado, los componentes económicos utilizados a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación planteados, que constituyen a su vez el referente del análisis de la viabilidad económica de los citados desarrollos. Así, se trata de unos componentes prudentes, acordes con la situación actual de crisis del mercado inmobiliario. Precisamente por eso, cualquier escenario de mejora de la situación de dicho mercado no será sino una mayor y más clara constatación de dicha viabilidad.

Por otro, las estimaciones relacionadas con la repercusión de los costes de las correspondientes cargas de urbanización en dichos desarrollos (epígrafe V) no hacen sino ratificar la referida conclusión, al tratarse de unas repercusiones global y específicamente asumibles en el contexto del mercado inmobiliario de Soraluze.

Todo ello permite consiguientemente concluir que la presente propuesta de Plan General responde adecuadamente, en la actual coyuntura, a las necesidades que demanda el municipio, ajustándose las acciones en él previstas a la realidad económica, resultando un Plan también desde esta concreta perspectiva.

Debe insistirse en todo caso en que la viabilidad del proyecto va a resultar de la implicación y el esfuerzo conjuntos de toda la Administración pública que el Ayuntamiento ha de conseguir conciliar, haciéndoles partícipes de su proyecto; a la vez que el proyecto deberá también suscitar el interés y la aceptación mayoritaria de la sociedad en general y de los agentes privados, tanto en atención a las afecciones que las intervenciones han de suponer sobre las preexistencias como al efecto de que el proyecto municipal sea también su proyecto.

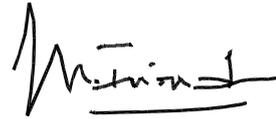
En Donostia-San Sebastián, Febrero de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Febrero 2017

**Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.



Soraluze
Placencia de las Armas

INDICE:

Página:

I.- Objeto de este documento.	1
II.- Los condicionantes de elaboración del mismo.	1
III.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas.	1



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de exponer y justificar la sostenibilidad económica del Plan General del que forma parte, así como de las propuestas incluidas en él, de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Reglamento de valoraciones de octubre de 2011 (artículo 3), y el Decreto 105/2008, de medidas urgentes (artículo "31.1.f").

II.- CONDICIONANTES DE ELABORACIÓN DE ESTE DOCUMENTO.

Su elaboración, así como la determinación de su contenido está directa y decisivamente condicionada por, entre otras, las dos premisas que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada al hecho de que este Plan General consolide una parte importante de las propuestas urbanísticas planteadas en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor. Todas ellas son, por lo tanto, propuestas ya oficializadas a todos los efectos en el período anterior a la formulación y entrada en vigor de este Plan.

Por su parte, la segunda premisa está relacionada con el hecho de que las nuevas propuestas de este Plan son unas muy concretas (básicamente las planteadas en los ámbitos y subámbitos "14. Olaldea", "21.1 Txurruka", "25. Cañones" y "1. Kanposantu Berria"). Debido a ello, la atención de este documento está fundamentalmente centrada en esas propuestas.

III.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL Y DE SUS PROPUESTAS.

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, en particular, a 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 la misma línea se pronuncia el Real Decreto 1492/2011.

En atención a su objetivo, ese análisis ha de ser acometido 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 ese modelo.

De ahí que, dicho análisis deba entenderse estrechamente asociado, entre otros, a objetivos y criterios de intervención como los que se exponen a continuación:

- * La justificación de los desarrollos urbanos planteados, considerados desde la perspectiva de su cualidad, 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.
- * La determinación de un modelo urbanístico sustentado en premisas como éstas:
 - La continuidad física del medio urbano resultante.
 - La incentivación de medidas de fomento y rehabilitación del medio urbano actual.
 - La previsión de los nuevos desarrollos urbanos planteados en el marco del medio urbano actual, sin que resulten afectados suelos no urbanizables y/o naturales.
 - La eficiencia tanto cualitativa como cuantitativa del modelo urbano, incluso en lo referente a la ocupación del suelo.
 - La ordenación, ejecución y mantenimiento de las correspondientes dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos.
 - La potenciación de un modelo de movilidad en el que el transporte público y los modos no motorizados (peatonales y ciclistas) tienen o han de tener un singular protagonismo.
 - La incentivación de medidas que impliquen la implantación y utilización de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos, el ahorro de recursos naturales, el fomento de la construcción bioclimática, etc.

2.- Las propuestas del Plan General y su necesidad para dar respuesta a las demandas detectadas.

En consonancia con su cometido, este Plan tiene el objetivo general de dar respuesta a las necesidades detectadas en las distintas materias afectadas por él.

Y precisamente por eso, el conjunto de las propuestas contenidas en él (reguladoras de: la renovación y regeneración urbana; los desarrollos residenciales, industriales, terciarios, equipamentales, de espacios libres; etc.; la preservación de suelos naturales-rurales; la red de comunicaciones; las infraestructuras de servicios urbanos; etc.) no tienen sino la finalidad de dar respuesta a las demandas del municipio, y, precisamente por eso, han de ser consideradas como necesarias, al tiempo de justificadas.

3.- El modelo territorial y urbanístico del Plan General.

De conformidad con lo expuesto en él, el modelo territorial y urbanístico proyectado en este Plan responde, entre otros, a objetivos y criterios de intervención como los siguientes:

- * La integración de Soraluze y de las propuestas planteadas en el Plan en el entorno comarcal y supramunicipal en el que se asienta este municipio.
- * La consolidación del medio urbano existente, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de reforma y renovación urbana del mismo que se estiman convenientes en aras a, entre otros objetivos, incentivar la eficiente y cualitativa utilización del mismo.
- * La consolidación de numerosas propuestas contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, complementadas con otras necesarias y justificadas para dar respuesta a necesidades detectadas en materia de vivienda, actividades económicas, dotaciones públicas, etc., así como de reforma y regeneración urbana de partes del municipio que requieren este tipo de intervenciones.
- * La recualificación general del municipio, dando respuesta a los déficits detectados.
- * 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 y transporte asentado en el protagonismo del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados.
- * 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 intervención que, en lo referente a los desarrollos urbanos toma como referencia el medio urbano actual, y propone, con carácter preferente, el fomento y la rehabilitación del mismo, así como su eficiente utilización.

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 aquéllos.

De conformidad con lo indicado, 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.

5.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas.

De acuerdo con lo comentado, 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.

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, entre otras, a la consideración conjunta y complementaria de la totalidad de los extremos que se exponen a continuación:

- * La propia justificación de la necesidad de esas propuestas. Así, en la medida en que su objetivo es el de dar respuesta a demandas planteadas en las distintas materias afectadas por las mismas, debidamente justificadas, no puede sino concluirse, con carácter general, que este Plan General y sus propuestas son económicamente sostenibles, en cuanto que necesarias.
- * En estrecha relación con lo anterior, la sostenibilidad económica de los desarrollos residenciales y de actividades económicas propuestos ha de entenderse básicamente asociada a su necesidad para dar respuesta a las demandas de esa naturaleza del municipio en el horizonte de proyección del Plan.

Y en consonancia con ello, la previsión de un total aproximado de unas 200 nuevas viviendas, complementada con las propuestas de regeneración y renovación urbana de ámbitos industriales (Amillaga...), resulta positiva y necesaria para dar respuesta a las necesidades de esa naturaleza, y, en consonancia con ello, económicamente sostenible.

* La apuesta, con el fin de dar respuesta a las indicadas demandas, por un modelo urbanístico como el comentado 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 (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.

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 dicha reducción tiene efectos positivos en materia de sostenibilidad económica.

- Dar servicio a los citados desarrollos mediante transporte público y/o medios de movilidad no motorizados, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

También a ese respecto, la continuidad del medio urbano resultante no es sino una clara ventaja y/o aliciente, 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 eso redunda positivamente en la sostenibilidad tanto general como económica del desarrollo urbano planteado y de la ciudad resultante del mismo.

* La viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, justificada en el documento “3.1 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera” constituye asimismo un factor positivo que redunda en la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de la misma.

* Tanto la viabilidad económica del Plan General y sus propuestas, como su sostenibilidad económica están, asimismo, estrechamente asociadas a la correspondiente y correcta identificación de las responsabilidades públicas y privadas de ejecución, abono y mantenimiento de los consiguientes costes.

En este caso, esas responsabilidades responden a los parámetros expuestos en el citado documento "3.1". Y su determinación se realiza con el rigor y la precisión adecuados para, al tiempo de garantizar la ejecución global de las propuestas, acotar las responsabilidades públicas, y, dentro de éstas, las propias del Ayuntamiento, y su incidencia en la "hacienda" municipal.

- * Gran 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:
 - Las medidas de planificación e incentivación de los medios de movilidad no motorizados (itinerarios peatonales y ciclistas...) y del transporte público.
 - 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., asociadas, en particular, a proyectos de obras de urbanización, y a proyectos de edificación.

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 ellas, 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 al cumplimiento 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.

- * Las dotaciones y los servicios públicos resultantes de esos desarrollos no conllevan singulares y/o extraordinarios gastos de mantenimiento de ellos. Así, el que su dimensionamiento sea el necesario para dar respuesta en cada caso a los desarrollos planteados, sumado a su comedimiento da lugar a esa conclusión.

Además, a la anterior cabe añadir que estamos ante desarrollos "autosuficientes" desde un punto de vista económico. Así, los ingresos económicos que el Ayuntamiento recibirá de los mismos (tasas de agua, saneamiento, recogida de residuos...) sumados a otros como los del Impuesto de Bienes Inmuebles dan pie a esa conclusión.

- * Los nuevos desarrollos planteados, una vez que sean ejecutados y "utilizados" por sus residentes (en sus distintas modalidades de ocupantes de vivienda o trabajadores en los correspondientes locales y pabellones, etc.), generarán los correspondientes ingresos económicos a favor del Ayuntamiento (tasas, impuestos, etc.) que contribuirán, a su vez, al abono de los correspondientes gastos públicos.

Esa circunstancia, sumada a la del razonable equilibrio existente entre, por un lado, dichos desarrollos e ingresos, y, por otro, las nuevas dotaciones públicas (viario, equipamientos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) resultantes de esos desarrollos, permiten concluir que las tareas de conservación y mantenimiento de esas dotaciones públicas no supondrán un singular sobre coste o responsabilidad económica y financiera para el Ayuntamiento de Soraluze.

- * Considerado de manera conjunta y complementaria, lo indicado en los apartados anteriores justifica la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas.

Todas esas consideraciones son de aplicación en los desarrollos previstos, en concreto, en los citados ámbitos y subámbitos "14. Olaldea", "21.1 Txurruka" y "25. Cañones".

Es más, el análisis comparado de las características y los condicionantes asociados a, por un lado, su situación actual, y, por otro, a las nuevas propuestas de ordenación planteadas en ellos da pie a subrayar, en particular, las dos conclusiones que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada al hecho de que esa nueva ordenación no supone un significativo incremento de las dotaciones públicas resultantes en esos ámbitos y subámbitos. Esto da pie a indicar que la nueva ordenación supondrá, en todos esos casos, unas obligaciones económicas municipales (asociadas a los costes de mantenimiento de esas dotaciones) asimilables a las actuales.

Por su parte, la segunda está relacionada con el hecho de que los nuevos desarrollos urbanísticos (básicamente residenciales) previstos en todos esos ámbitos y subámbitos conllevarán un incremento de los ingresos públicos, incluidos los municipales. En concreto, las 110, 29 y 90 viviendas previstas en, respectivamente, Olaldea, Txurruka y Cañones, conllevarán un considerable incremento de los ingresos corrientes asociados tanto al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), como a las correspondientes tasas de saneamiento, agua, recogida de residuos, etc.



Esos ingresos son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de las dotaciones públicas resultantes en esos ámbitos y subámbitos, que cabe estimar en una media anual de 18.000 € (equiparable al 1% del coste de ejecución material de las obras de urbanización previstas).

Además, a los citados ingresos se han de añadir otros (más específicos o puntuales, pero no por eso menos relevantes) asociados a las siguientes cuestiones. Por un lado, los ingresos relacionados con, en su caso, el valor económico del 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal. Por otro, los asociados a impuestos como el ICIO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), equivalentes al 5% del coste de las obras previstas.

- * Por su parte, con las propuestas de dotaciones públicas (calle Loralde, nº 2 y 4; Kalebarrena 24; Olea Auzoa 8; zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)"; calle Atxuri 21; ámbito "1. Kanposantu Berria") el Ayuntamiento no hace sino dar respuesta a responsabilidades y obligaciones de su competencia.

En todo caso, sin perjuicio de determinadas salvedades (ámbito "1. Kanposantu Berria"; etc.) en muchos de esos supuestos, las implicaciones económicas asociadas a la obtención de los terrenos afectados han de considerarse compensadas, en gran medida, con el hecho de que el Ayuntamiento es y será acreedor de derechos urbanísticos en el marco de los desarrollos urbanísticos a los que, en su caso, se vinculan los terrenos afectados.

Además, dada las características y los condicionantes de todas esas dotaciones, sus costes de mantenimiento (que cabe estimar en 10.000 € anuales) son razonablemente asumibles por el Ayuntamiento de Soraluze, sin que supongan una carga singular para éste.

- * Algo similar cabe apuntar en relación con las propuestas de ejecución de obras públicas (urbanización y edificación en el subámbito "9.1"; pasarela de Olaldea y puente de Gabolats, sobre el río Deba; puente Baltegieta, sobre ese mismo río).

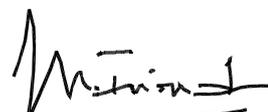
En Donostia-San Sebastián, Febrero de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUBARRENA



MIKEL IRIONDO



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Febrero 2017

**Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.



Soraluze
Placencia de las Armas

INDICE:

Página:

I.- Objeto de este documento.	1
II.- Programación de las propuestas urbanísticas planteadas.	1
III.- Criterios de programación – formulación de otros proyectos urbanísticos y edificatorios.	4



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento tiene, básicamente, dos objetivos.

El primero de ellos es el de exponer las previsiones de programación del desarrollo y la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan General.

Por su parte, el segundo objetivo es el de exponer las responsabilidades de financiación y/o inversión públicas y privadas de esas propuestas de ordenación.

II.- PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

1.- Relación de las propuestas y de los desarrollos urbanísticos de mayor relevancia planteados.

La relación de esos desarrollos y propuestas es la siguiente:

A.- Desarrollos urbanísticos.

- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito "2 Amillaga".
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito "14. Olaldea".
- * Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.2.1/19", del ámbito "19. Txurrukena Behekoa".
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "21.1 Txurruka".
- * Desarrollo residencial y equipamental previsto en el subámbito "22.1 Asilo".
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito "25. Cañones".
- * Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.2.1/26", del ámbito 26.

B.- Propuestas de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas.

Esas propuestas dotacionales inciden, en concreto, en los terrenos y parcelas siguientes:

- * Parcelas situadas en la calle Loralde (números 2 y 4), del ámbito "7. Loralde".
- * Parcela situada en la Kalebarrena 24, del ámbito "9. Erregetxe".
- * Parcela situada en Olea Auzoa 2, del ámbito "15. Olea".
- * Terrenos integrados en la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)", del ámbito "15. Olea".
- * Parcela situada en la calle Atxuri 21, del ámbito "23. Atxuri-Errabal".
- * Ámbito N.U. "1. Kanposantu Berria", considerado en su integridad.

La ejecución de algunas de esas propuestas requiere la previa obtención y derribo de las edificaciones existentes.

C.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

La relación de esas propuestas es concretamente la siguiente:

- * Obras de urbanización y edificación públicas previstas en el subámbito "9.1".
- * Pasarela Olaldea, sobre el río Deba.
- * Puente Gabolats, sobre el río Deba.
- * Puente Baltegieta, sobre el río Deba.



2.- Criterios de programación de los mencionados desarrollos y propuestas. Situación actual y previsiones de futuro.

2.1.- Criterio general de programación de las propuestas planteadas.

El período general de programación del Plan General es de, aproximadamente, ocho años.

2.2.- Criterios de programación de los desarrollos urbanísticos.

A.- Desarrollo industrial previsto en el ámbito "2 Amillaga".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Para ello, se propone la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan.

Complementariamente, ese Plan Especial determinará los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los relacionados con la elaboración y aprobación de los proyectos y documentos urbanísticos que, con ese fin, resulten necesarios.

B.- Desarrollo residencial previsto en el ámbito "14. Olaldea".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Para ello, se propone la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan.

Complementariamente, ese Plan Especial determinará los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los relacionados con la elaboración y aprobación de los proyectos y documentos urbanísticos que, con ese fin, resulten necesarios.

C.- Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.2.1/19", del ámbito "19. Txurrukena Behekoa".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, de conformidad con los criterios generales de programación establecidos en este documento.

D.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito "21.1 Txurruka".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, de conformidad con los criterios generales de programación establecidos en este documento.

Se trata de un desarrollo que podrá ser objeto de gestión y ejecución tanto pública como privada.

E.- Desarrollo residencial y equipamental previsto en el subámbito "22.1 Asilo".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Para ello, se propone la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan.



Complementariamente, ese Plan Especial determinará los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los relacionados con la elaboración y aprobación de los proyectos y documentos urbanísticos que, con ese fin, resulten necesarios.

F.- Desarrollo residencial previsto en el ámbito "25. Cañones".

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiera dicho desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el citado Programa de Actuación Urbanizadora será promovido dentro de los dos primeros años de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Programa determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc.

Cumpliendo con su cometido, ese Programa delimitará la correspondiente unidad de ejecución, y determinará el sistema de actuación de la misma.

G.- Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.2.1/26", del ámbito 26.

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, de conformidad con los criterios generales de programación establecidos en este documento.

2.3.- Criterios de programación de otras propuestas urbanísticas diversas y/o complementarias de las anteriores.

A.- Propuestas de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas.

Son, en concreto, las propuestas planteadas en los terrenos y parcelas mencionados en el apartado anterior "1.B".

Conforme a lo indicado, siempre que esas propuestas incidan en terrenos de titularidad privada, se prevé la intervención del Ayuntamiento mediante expropiación a los efectos de su obtención. Y esto, sin perjuicio de que, en su caso, esa entidad deba ser considerada como titular de derechos urbanísticos en el marco de los desarrollos urbanísticos a los que aquellos terrenos estén vinculado.

Se propone la ejecución de esas propuestas, así como la formulación de los correspondientes proyectos de expropiación, en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Más en concreto, se prevé que dicha ejecución y formulación de proyectos sea acometida en condiciones que conlleven la proporcionada distribución de las responsabilidades de su ejecución (incluidas las de carácter económico) a lo largo del indicado horizonte temporal de proyección de este Plan.



Complementariamente, dada su singularidad, de todas esas propuestas merece una particular atención la planteada en el ámbito "1. Kanposantu Berria", considerado en su integridad. Su desarrollo y ejecución requiere la formulación y aprobación de un Plan Especial que determine su ordenación. Se prevé la formulación y aprobación de ese Plan en el primer cuatrienio de vigencia de éste. Complementariamente, ese mismo Plan Especial deberá determinar los criterios de programación de la ejecución de la ordenación que se plantee en él, incluidos los referentes a la expropiación de los terrenos de titularidad privada del ámbito.

B.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

Son, en concreto, las propuestas planteadas en los terrenos y parcelas mencionados en el apartado anterior "1.C".

Se propone la ejecución de esas propuestas, previa formulación de los correspondientes proyectos, en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Más en concreto, se prevé que dicha ejecución y formulación de proyectos sea acometida en condiciones que conlleven la proporcionada distribución de las responsabilidades de su ejecución (incluidas las de carácter económico) a lo largo del indicado horizonte temporal de proyección de este Plan.

En todo caso, dado que en algunos supuestos las responsabilidades de ejecución de esas obras no son municipales (URA, Diputación...), deberán ser objeto de la correspondiente consideración las decisiones que a ese respecto adopten las entidades afectadas.

III.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN – FORMULACIÓN DE OTROS PROYECTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.

1.- Relación de los proyectos urbanísticos y edificatorios objeto de atención en este epígrafe.

Los proyectos de interés a los efectos de la determinación de los citados criterios de programación son los siguientes:

- * Los Programas de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.
- * Los proyectos de equidistribución (reparcelación, etc.).
- * Los proyectos de obras de urbanización, en cualesquiera de sus modalidades
- * Los proyectos de edificación y de ejecución de las correspondientes actuaciones.



2.- Criterios de formulación – programación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los citados Programas de Actuación Urbanizadora se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Su elaboración y presentación se adecuará a los criterios, incluidos los de programación, que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, determine el planeamiento urbanístico en el contexto de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, y, en su caso, de la ordenación estructural.
- B.- En los supuestos en los que el citado planeamiento no determine los correspondientes criterios de programación, se entenderá que los citados Programas deberán ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la aprobación definitiva de aquél.
En todo caso, deberán ser objeto de la debida consideración, a ese respecto, las particularidades propias de los distintos sistemas de actuación (por ejemplo, las establecidas para el sistema de concertación en el artículo 160 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de equidistribución.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los citados proyectos de equidistribución se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de equidistribución a promover en unidades de ejecución delimitadas en ámbitos de actuación integrada: los que determinen los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.
- B.- En el supuesto de que dichos Programas no determinen los citados plazos, los proyectos de equidistribución de las unidades de ejecución delimitadas deberán ser presentados en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Programa.

4.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de obras urbanización.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución de las propuestas establecidas en el planeamiento urbanístico se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de obras de urbanización a promover en el contexto de actuaciones aisladas y de dotación, resultantes de las propuestas del planeamiento urbanístico, así como para el inicio de las correspondientes obras: cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada

Ese plazo será de aplicación tanto en el supuesto de que dichos proyectos deban ser elaborados conjuntamente con los correspondientes proyectos de edificación, como de manera autónoma y diferenciada de éstos

- B.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de obras de urbanización a promover en el contexto de actuaciones integradas: los que determinen los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.
- C.- El planeamiento a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar o complementar los criterios anteriores. En todos esos casos, se estará a lo establecido en aquél planeamiento

5.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de edificación, y de ejecución de las correspondientes obras o actuaciones.

Las actuaciones de solicitud de licencias municipales de edificación e inicio y finalización de las obras se entenderán sujetas a los siguientes criterios de intervención:

- A.- Plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes en parcelas edificables no incluidas en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución: cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
- B.- Plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación en parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas: dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
- C.- En parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, los plazos para la solicitud de licencias e inicio de la edificación serán los fijados en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Siempre que dicho Programa no determine esos plazos, se entenderán de aplicación los expuestos en el anterior apartado B.

- D.- En las parcelas industriales los plazos serán objeto de la correspondiente adaptación a la coyuntura económico - empresarial de cada momento.
- E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.



F.- El planeamiento a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar o complementar los criterios anteriores. En todos esos casos, se estará a lo establecido en aquél planeamiento

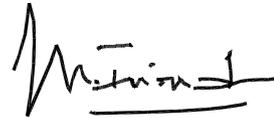
Donostia / San Sebastián, Febrero 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO

