

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LASARTE-ORIA

Octubre 2024

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

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

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

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Seguro la Lázaro, Geógrafa

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L. (infraestructuras de comunicaciones y servicios)
- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.
Ecolan, estudios y gestión medioambiental (estudio de afección acústica)
- Jose Carlos Irurzun, biólogo.
- José Ramón Masferrer, biólogo.
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Angel Uranga, responsable de urbanismo.
Ainara Arbizu, arquitecta municipal.
Ibón Rosales, arquitecto de la oficina técnica municipal.
Itziar Gurrutxaga, técnica de medio ambiente municipal.
Servicios municipales en general.

ÍNDICE GENERAL

Documento 1. MEMORIA

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.
- Documento 1.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Incluye Estudio Acústico, Estudio de Sostenibilidad Energética y Planes Zonales.

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

- Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
- Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.
- Documento 2.3. CATÁLOGO.

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.

Documento 4. PLANOS

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
Documento "3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

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.	4
IV.-	Evaluación económica de las nuevas propuestas de carácter estructural planteadas en el Plan General.	11
V.-	Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.	14
VI.-	Los costes económicos asociados a otras propuestas urbanísticas.	25
VII.-	Los estándares urbanísticos locales y su ordenación y ejecución. Cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos.	26
VIII.-	Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados, afectados en la ejecución de las propuestas planteadas.	28
IX.-	Síntesis de la viabilidad económico-financiera.	30

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 el planeamiento pormenorizado, los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de urbanización y equidistribución, los proyectos de expropiación, los proyectos de edificación, etc. que se promuevan en su desarrollo, sin perjuicio de que en numerosos casos, el Plan General contempla también la ordenación pormenorizada.

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.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (complementado con el Reglamento de valoraciones aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, 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 esas disposiciones, 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 este respecto en ellas.

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 (y vayan a ejecutarse en régimen de gestión privada o reparcelatoria), 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, esas disposiciones añaden 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, prevén 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 del 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 Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- * Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- * 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:
 - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
 - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de vivienda de protección pública, y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
 - Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
 - Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

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.

De acuerdo con los precios de aplicación para las viviendas de protección pública, con la situación del mercado de la vivienda en Lasarte-Oria y con los objetivos del Plan General se establecen los siguientes valores de repercusión del suelo urbanizado. A tal efecto se ha considerado un tamaño medio de vivienda como referencia de 90 m²(t) (67,50 m² útiles).

A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección pública social (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial –VPO- de régimen general en venta):

* Precio base de venta:	1.808,53 €/m ² (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,33):	67,50 m ² (útil)/viv.
* Valor total de venta: (1.808,53 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14) + (7,5 x 1)))	142.150 €.
* Valor medio en venta:	1.579,44 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	900 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(1.579,44 / 1,35) - 875]:	294,95 €/m²(t).
Se utiliza un valor K de 1,35 como consecuencia de la tipología edificatoria prevista.	
* Valor máximo de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta): Se cumple.	315,89 €/m ² (t).

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

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	90 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,33):	67,50 m ² (útil)/viv.
* Valor medio en venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	2.634,03 €/m ² (t).
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	2.100,00 €/m ² (t).
* Precio total de venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	237.062,70 €.
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	198.000,00 €.
* Coste de construcción:	1.000 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(2.100 / 1,35) - 1.000]:	555,55 €/m²(t).
Se utiliza un valor K de 1,35 como consecuencia de la tipología edificatoria prevista.	
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% de 2.634,03): Se cumple	658,51 €/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: 1,33):	67,50 m ² (útil)/viv.
* Precio total de venta:	225.000 €/viv.
* Valor medio en venta:	2.500 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	1.100 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(2.500 / 1,40) - 1.100]:	685,71 €/m²(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 €/m²(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 €/m²(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:	500,00 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo: [900 €/m ² (t) : 1,50] - 500 €/m ² (t) =	100,00 €/m²(t).

G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas protegidas (sociales o de régimen general).

* Precio base de venta (€/m ² (útil):	0,4 x 1.808,53
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	602,84 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	325 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(602,84 / 1,40) - 325]:	105,60 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta): Se cumple:	120,56 €/m ² (t).

G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas tasadas.

* Precio base de venta (€/m ² (útil):	0,28 x 2.634,03
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	885 €/m ² (t).
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	885 €/m ² (t).
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	650 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	350 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(650 / 1,40) - 350]:	114,28 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del precio de venta): Se cumple.	128,33 €/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:	700 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	375 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(700 / 1,40) - 375]:	125,00 €/m²(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 al 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 pública social (asimilable a la modalidad de la vivienda de protección oficial de régimen general), en atención 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 ese tipo de previsiones, así como la evaluación de las afecciones derivadas de su aplicación.

En segundo lugar, el precio de venta de esa tipología de vivienda, y, como consecuencia de ello, también del valor de repercusión del suelo urbanizado sobre ella, es objeto de la correspondiente actualización periódica. De esa manera, la periódica actualización del valor de repercusión asociado al coeficiente 1,00 conlleva también la actualización del valor de repercusión referente a los restantes usos ponderados, sin perjuicio de que aún pueda ser insuficiente.

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 Lasarte-Oria resultantes de la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado 2 ajustados a partir de cuanto resulta de las estimaciones realizadas:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO APROX. -€/m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN PROPUESTO
Vivienda		
Viv. protección pública social	294,95	1,00
Viv. protección pública tasada	555,55	1,88
Viv. promoción libre.	685,71	2,32
Terciario / Comercial	171,43	0,58
Industrial / Productivo	242,86	0,82
Equipamiento privado	100,00	0,34
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protección pública social	105,60	0,36
De viviendas protección pública tasada	114,28	0,39
De promoción libre	125,00	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 urbanizado 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 o parciales), los coeficientes de ponderación ahora establecidos son 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 (viviendas de protección pública social, 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.

- * En lo referente a los desarrollos industriales, los citados coeficientes 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.

- * 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 cuando el Ayuntamiento lo decida y, en particular, 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 ellos, 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 Lasarte-Oria, 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.

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 su inclusión en actuaciones integradas, su compra o su expropiación. Su superficie se estima en un total de 62.083 m². Se corresponden con aquellos suelos del parque rural previsto en Plazaola (suelo no urbanizable) que en la actualidad son de titularidad privada, si bien, se plantea remitir al Plan Especial del parque de Plazaola la identificación de los suelos que deberán ser objeto de expropiación, además de la concreción de los usos del suelo en el mismo, cabiendo excluir, tan sólo, aquellos ocupados en la actualidad por alguna explotación primaria local reconocida (Lekune, correspondiente a Ametzqueta).

Sin perjuicio de su obtención mediante su compra, se prevé la posible intervención del Ayuntamiento mediante expropiación a los efectos de la completa obtención de los terrenos objeto de la configuración del parque rural calificado como sistema general de espacios libres rurales. Dada la condición de los terrenos, estos se encuentran en situación rural. Corresponderá su obtención al Ayuntamiento, previéndose disponer al efecto, en parte, los ingresos que resultan de los déficits en materia de espacios libres locales que así se compensan, a los que añadir los presupuestos municipales. Se prevé al efecto un coste medio de 7,5 €/m² que daría lugar a un coste total de 465.622 €. El Ayuntamiento verá compensado este abono, en cerca de un 36%, por los ingresos a percibir derivados de los déficits de dotaciones públicas de otros ámbitos (170.777 €, según se calcula más adelante). Ello supondrá que el Ayuntamiento habrá de presupuestar 294.845 € con este destino.

Corresponderá asimismo al Ayuntamiento el abono y la ejecución de la intervención en la ejecución del parque rural del Plazaola. Dicha intervención se realizará a lo largo del horizonte de ejecución del Plan, por fases, habilitando al efecto las correspondientes partidas de los presupuestos municipales anuales, contando con las aportaciones que puedan obtenerse de otras administraciones por su competencia en la materia. El coste de ejecución podría rondar los 2,5 millones de euros que, unidos al coste de los terrenos pendientes de obtener a abonar por el Ayuntamiento (excluidos los compensados) suponen alrededor de 185.000 euros al año; el correspondiente Plan Especial de Ordenación a redactar precisará el alcance de las propuestas.

Corresponderá también al Ayuntamiento el abono de las obras de reurbanización a realizar en el sistema general de espacios libres de carácter urbano: accesibilidad universal en margen derecha del Oria y la habilitación del parque de Oriagain, sin perjuicio de las obras que corresponde realizar a las promociones de los nuevos desarrollos de Kotxeras y Oriagain.

Por otra parte, corresponderá a la promoción del ámbito de Kotxeras el abono de las obras de urbanización correspondientes a la ordenación a cielo abierto de la regata de Oztaran en dicho ámbito hasta su confluencia con el río Oria.

Las obras en suelo urbano correspondientes a las promociones de los nuevos desarrollos de Kotxeras y Oriagain se incluyen en la evaluación de las mismas, mientras que las obras de reurbanización que corresponden al Ayuntamiento en suelo urbano serán acometidas con los presupuestos municipales conforme se considere oportunamente.

2.- Red viaria y de comunicaciones.

La red viaria general identificada en este Plan General que se sitúa en el término municipal está ya ejecutada en su totalidad, sin perjuicio de las obras de reordenación que resulten de la ejecución, fuera del municipio, de la glorieta de Allerru. Estas afectarán a la reordenación del entorno de Antxisu bailara, Oria y Brunet, en los que se reducirán los tráficos de paso.

No se valoran los costes correspondientes que en cualquier caso se abordarán en el contexto de la obra de la glorieta de Allerru por parte del órgano competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa).

Esta intervención se completará con las obras de complementación de las redes ciclista y peatonal, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable. Así, la ejecución de la red de vías ciclistas de Gipuzkoa se realizará de acuerdo con lo previsto al efecto en el Plan Territorial Sectorial vigente y con cuanto resulte de su revisión, en curso, y corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa, incluida la propuesta de nuevo trazado ciclista entre Oria y Andoain. Por otra parte, la inversión en la red local ciclista y peatonal corresponderá al Ayuntamiento y se precisará en el PMUS, sin perjuicio de las actuaciones que corresponden a los nuevos desarrollos que se asignan a la iniciativa privada y se evalúan en cada caso.

3.- Sistema General de Equipamientos

No se ordena ningún nuevo equipamiento de carácter estructural o general (sistema general).

Por otra parte, se plantea la posibilidad de ampliar la edificabilidad física de algunas parcelas de equipamientos calificados como sistemas generales, tanto con carácter general como particular (zona deportiva de Michelin, villa Mirentxu...), así como de abordar cambios de uso (actual polideportivo).

4.- Infraestructuras de servicios urbanos

Se consolidan las infraestructuras preexistentes. Se propone en todo caso su mantenimiento, mejora y optimización, en particular en lo referente a la eficiencia del alumbrado público, dando continuidad a las acciones que ya promueve al respecto el Ayuntamiento.

5.- Obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales

Se plantea una propuesta de actuación en la margen izquierda del Orio en el ámbito de Kotxeras con el objetivo de aflorar la regata de Oztaran, correspondiendo dicha actuación a la urbanización a desarrollar en la ejecución del ámbito.

La propuesta anterior se complementará con otras de mejora ambiental en las márgenes del río Oria, tanto en el medio urbano como en el rural que se abordarán por la Administración en función de sus competencias de acuerdo con sus presupuestos anuales.

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 desde distintas perspectivas: técnicas, económicas...) 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 y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (y el 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 terrenos.

A ese respecto, sin perjuicio de las correspondientes salvedades (como las asociadas a la consideración de la edificabilidad urbanística propuesta como referente de valoración, entendiéndose que van a ejecutarse en régimen de equidistribución), 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, entre otros extremos, a 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 el caso que ahora nos ocupa, en atención a la consideración de su situación de hecho y de sus condicionantes materiales, cabe considerar que los ámbitos y subámbitos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados están en situación de suelo urbanizado, al cumplir con los requisitos establecidos para ello.

La única salvedad es la referente a los ámbitos de Oriagain y Teresategi que, en atención a su situación actual y a sus condicionantes materiales, están en situación de suelo rural. Es el caso, también, de Ametzqueta azpi, cuya viabilidad no se valora en atención a su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado.

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, con la excepción de la referida a Goiegi Gora; plan de compatibilización de

Teresategi; 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. Nos referimos, entre otros, a los ámbitos o subámbitos de Sasoeta, Loidibarren, Zabaletaberri, Vaguada de Goiegi y Zatarain, sin perjuicio de los reajustes que se introducen en este Plan General.

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 de suelos de actividades económicas previsto en el AU 4 Michelin 2.
En este caso, es el Plan Especial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
- Desarrollos residenciales con la urbanización pendiente de recibir por el Ayuntamiento (algunos suelos de Loidibarren -calle Mayor 77 y entorno-).
En este caso, nos remitimos al correspondiente expediente, a los efectos de su culminación.
- Desarrollo residencial previsto en el AU 11 Kotxeras.
- Desarrollos de suelos de actividades económicas con la urbanización pendiente de recibir por el Ayuntamiento (San José, en AU 12 - Oria Industriagunea); y AU 13 Brunet).
En este caso, nos remitimos al correspondiente expediente, a los efectos de su culminación.
- Desarrollo residencial previsto en el ámbito AU 16 Oriagain.
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo 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. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial.
- Desarrollos residenciales en ejecución en AU 20 Zatarain y en AU 23 Zabaletaberri (incluida la vaguada de Goiegi).
En este caso, los respectivos Planes Parciales promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en el AU 27 Teresategi.
En este caso, es el Plan de Compatibilización promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.

* Sujetos a actuaciones de dotación:

- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.1/9.1 (Mayor 13).
- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.1/9.2 (Mayor 39).
- Desarrollo de suelo de actividades económicas de AU 5 Michelin 1.
- Desarrollo hotelero previsto en el subámbito 24.1 Goiegi.
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 1.1 Geltoki 7/9.
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.1 Bekoerota.
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.2 Villas.
- Desarrollo de suelo de actividades económicas de parcela b.2/21.1 M. Berasategui.

* Sujetos a actuaciones aisladas:

- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.1/9.4 Kontzejutxiki.
En este caso, es el Plan Especial de Loidibarren promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.1/9.5 Kontzejutxiki.
En este caso, es el Plan Especial de Loidibarren promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
- Parcelas pendientes de edificación en desarrollos que ya han sido objeto de proyectos de reparcelación aprobados tales como Zatarain y Zabaletaberrri (incluida la vaguada de Goiegi), entre otros.

En este caso, son los correspondientes Planes Parciales promovidos y aprobados definitivamente quienes han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.

2.4.- Otros criterios de valoración económica.

A lo expuesto en los apartados anteriores cabe añadir que, a los efectos de la realización del análisis de viabilidad económica objeto de este documento, y, más en concreto, de la determinación de las cargas de urbanización asociadas a los desarrollos urbanísticos previstos, ha sido objeto de expresa consideración tanto la información facilitada por los servicios técnicos municipales como la resultante de los proyectos de obras de urbanización, etc. promovidos en el municipio a lo largo de estos últimos años; ha sido y es, en su conjunto, una información de gran valor para la realización del citado trabajo.

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.

3.1.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones integradas.

A.- *Desarrollo previsto en el ámbito AU 11 Kotxeras.*

Sin perjuicio de su precisión en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar y, seguidamente, en los proyectos de urbanización de la o de las unidades de ejecución que se prevean en el mismo, el coste de las cargas de urbanización previstas en el subámbito se estima en esta aproximación en:

- * Obras de urbanización y derribos: 10.400.000 €.
- * Indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados, actividades...): 13.900.000 €.
- * Elaboración de proyectos urbanísticos y otros gastos: 1.900.000 €.
- * Total estimado: 26.200.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este Plan, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada total resultante en el subámbito se estima en un total de 201.630 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 171.385,50 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 152 €/m²(tp) para el ámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 50% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de protección pública social (VPO de régimen general).

B.- *Desarrollo previsto en el ámbito AU 16 Oriagain.*

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 2 millones de 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 este ámbito se estima en un total de 12.480 m²(tp) de titularidad pública.

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 160,25 €/m²(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial de protección pública en el municipio que cuenta ya con el correspondiente convenio entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco para la promoción del ámbito.

En el documento de Plan Parcial a tramitar y en el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente a formular en su desarrollo se justificará en cualquier caso de forma más pormenorizada la cuestión, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

3.2.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones de dotación.

A.- *Desarrollo previsto en la parcela a.1/9.1 (Mayor 13).*

La propuesta consiste ya en la adición de un levante a la edificación preexistente, ya a la sustitución de la misma autorizando una planta más. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación.

No obstante, hay que considerar en el caso que nos ocupa las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 38 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. Para estimar su valor económico se considera lo siguiente:

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
 - * Terrenos computables del subámbito (parcela): 197 m²(s).
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 163 m²(t) x 0,85 x 685,71 = 95.005 €
- d) Valor unitario estimado para el suelo urbanizado (95.005/197): 482 €/m²
- e) Superficie de las dotaciones locales requeridas:
 - Espacios libres locales: 5 m²(s).
 - Otras dotaciones públicas: 33 m²(s).
 - Total déficit de dotaciones públicas: 38 m²(s).
- f) Valor proporcional estimado para el déficit dotacional (25% x 482 x 38): 4.579 €

Se estima en consecuencia en 4.579 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 378,16 m²(tp).

Aquel coste de 4.579 € conlleva una repercusión aproximada de 12 €/m²(t) adicional previsto en el ámbito. Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica.

B.- Desarrollo previsto en la parcela a.1/9.2 (Mayor 39).

La propuesta consiste ya en la adición de un levante a la edificación preexistente, ya a la sustitución de la misma autorizando una planta más. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación. No obstante, hay que considerar en el caso que nos ocupa las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 40 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. Para estimar su valor económico se considera lo siguiente:

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
 - * Terrenos computables del subámbito (parcela): 237 m²(s).
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 165 m²(t) x 0,85 x 685,71 = 96.170 €
- d) Valor unitario estimado para el suelo urbanizado (96.170/237): 405 €/m²
- e) Superficie de las dotaciones locales requeridas:
 - Espacios libres locales: 7 m²(s).
 - Otras dotaciones públicas: 33 m²(s).
 - Total déficit de dotaciones públicas: 40 m²(s).
- f) Valor proporcional estimado para el déficit dotacional (25%x 405 x 40): 4.050 €

Se estima en consecuencia en 4.050 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 382,80 m²(tp).

Aquel coste de 4.050 € conlleva una repercusión aproximada de 11 €/m²(t) adicional previsto en el ámbito. Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica.

C.- Desarrollo de suelo de actividades económicas de AU 5 Michelin 1.

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en la parcela. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación y se considera consecuentemente viable.

D.- Desarrollo hotelero previsto en el subámbito 24.1 Goiegi.

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad en la parcela en la que se localiza en la actualidad el caserío Goiegi. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas resulta mínimo, dado que el viario en torno a la parcela se encuentra urbanizado y que, tan sólo, corresponde urbanizar la reducida superficie que se destina a dotaciones públicas al norte del subámbito, así como proceder a la acometida de servicios.

Esas cargas de urbanización se estiman a estos efectos en alrededor de 40.000 euros, a la vez que se advierte de que las dotaciones públicas requeridas se resuelven debidamente en el subámbito.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante en este ámbito se ha estimado en 8.485 m²(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 5,5 €/m²(tp) para el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica.

E.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 1.1 Geltoki 7/9.

El coste de las cargas de urbanización en el ámbito se corresponde con las obras complementarias de la edificación a desarrollar, consistentes en la reposición de las aceras perimetrales. Se estima en 15.000 €.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes y la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación. Estos se estiman en 425.000 euros.

Además, hay que considerar en el caso que nos ocupa las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 88 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. Para estimar su valor económico se considera lo siguiente:

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
 - * Terrenos computables del subámbito: 393 m²(s).
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 734 m²(t) x 0,85 x 685,71 = 427.814 €
- d) Valor unitario estimado para el suelo urbanizado (427.814 /393): 1.088 €/m²
- e) Total déficit de dotaciones públicas requeridas: 88 m²(s).
- f) Valor proporcional estimado para el déficit dotacional (25%x 1.088 x 88): 23.936 €

Se estima en consecuencia en 23.936 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.702 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.447 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado (463.936 €.) conlleva una repercusión aproximada de 320 €/m²(tp) prevista en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica, así como de la singularidad de la actuación propuesta. Además, desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable a aproximadamente un 47% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado para la edificabilidad destinada a la vivienda libre.

F.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.1 Bekoerrota.

El coste de las cargas de urbanización en el ámbito se corresponde con las obras complementarias de la edificación a desarrollar, consistentes en la reposición de las aceras perimetrales, así como en la urbanización de la nueva plaza proyectada sobre la cubierta de los garajes previstos bajo rasante. Se estima en 100.000 €.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes y la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación. Estos se estiman en 1.200.000 euros.

Además, hay que considerar en el caso que nos ocupa las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 406 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. Para estimar su valor económico se considera lo siguiente:

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
 - * Terrenos computables del subámbito: 2.169 m²(s).
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 4.544 m²(t) x 0,85 x 685,71 = 2.648.486 €
- d) Valor unitario estimado para el suelo urbanizado (2.648.486 /2.169): 1.221 €/m²
- e) Total déficit de dotaciones públicas requeridas: 406 m²(s).
- f) Valor proporcional estimado para el déficit dotacional (25%x 1.221 x 406): 123.932 €

Se estima en consecuencia en 123.932 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 10.542 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 8.960 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado (1.423.932 €.) conlleva una repercusión aproximada de 159 €/m²(tp) prevista en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica, así como de la singularidad de la actuación propuesta. Además, desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable a aproximadamente un 54% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado para la edificabilidad destinada a vivienda de protección pública social (VPO de régimen general).

G.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.2 Villas.

La propuesta consiste en transformar la morfología urbana del subámbito. De ello resulta un aumento de la densidad residencial, así como de las dotaciones públicas que se resolverán en el propio subámbito; para ello, el correspondiente Plan Especial concretará la ordenación pormenorizada. Será seguidamente, con ocasión de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar, y en el proyecto de urbanización posterior, donde se concretarán las cargas de urbanización que resulten, si bien, a estos efectos, se estima la siguiente primera aproximación:

- * Obras de urbanización y derribos: 1.130.000 €.
- * Indemnizaciones (sin considerar realojos): 1.545.000 €.
- * Elaboración de proyectos urbanísticos y otros gastos: 125.000 €.
- * Total estimado: 2.800.000 €.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en este ámbito se ha estimado en 23.102 m²(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 142,50 €/m²(tp) para el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica. Y también desde el punto de vista de que dicha repercusión es equiparable al 50% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de protección pública social (VPO de régimen general).

H.- Desarrollo de suelo de actividades económicas de parcela b.2/21.1 M. Berasategui.

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en la parcela. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación.

No obstante, hay que considerar en el caso que nos ocupa las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 1.300 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. Para estimar su valor económico se considera lo siguiente:

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
 - * Terrenos computables del subámbito (parcela): 9.615 m²(s)
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 6.500 m²(t) x 0,85 x 171,43 = 947.150 €
- d) Valor unitario estimado para el suelo urbanizado (947.150 /9.615): 99 €/m²
- e) Total déficit de dotaciones públicas requeridas: 577 m²(s).
- f) Valor proporcional estimado para el déficit dotacional (25% x 99 x 577): 14.280 €

Se estima en consecuencia en 14.280 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 3.370 m²(tp).

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 5 €/m²(t) adicional previsto en el ámbito. Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Lasarte-Oria y de su actual realidad económica.

3.3.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones aisladas.

La viabilidad en estas situaciones ya está legitimada en el planeamiento vigente que se convalida.

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 de ejecución de obras públicas:

- * Obras de urbanización pública relacionadas con la movilidad y la accesibilidad universal. Se trata de obras muy diversas que permitan adecuar la urbanización por un lado a la propuesta que se adopte en materia de movilidad y, por otro, a las decisiones que se tomen en relación con la ejecución del plan de accesibilidad municipal. Cabe citar como intervenciones singulares expresamente recogidas en el Plan General las que se propone acometer en materia de implantación de nuevos ascensores públicos, entre otras.
- * Obras de edificación públicas previstas para la ejecución de obras en las nuevas parcelas de equipamiento previstas (Kotxeras), así como en las preexistentes en las que se prevén ampliaciones o cambios de uso (residencia Atsobakar, zona deportiva Michelin, actual polideportivo, etc.).

2.- Valoración económica de las propuestas urbanísticas.

No se requiere para dichas propuestas la obtención de nuevos suelos públicos.

En cuanto a los costes de urbanización estos se calcularán en su momento en función del alcance concreto de las iniciativas que paulatinamente se pongan en marcha y se atenderá desde los presupuestos municipales sin perjuicio de las subvenciones o colaboraciones con las que se pueda contar.

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; y 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.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbanizable. 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 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 urbanizable.
- * Se estará según lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo "9.3", del Decreto 123/2012, etc.) siendo la superficie del correspondiente sector y la edificabilidad urbanística resultante de la propuesta los referentes de cálculo de los citados estándares urbanísticos.
- * 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 en el correspondiente ámbito de actuación integrada.

3.- Relación de los nuevos 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) y en suelo urbanizable.

Son, en concreto, los previstos en:

- * La parcela "a.1/9.1" de la calle Mayor 13".
- * La parcela "a.1/9.2" de la calle Mayor 39".
- * El subámbito "1.1 Geltoki 7/9".
- * El subámbito "24.1 Goiegi".
- * El subámbito "9.1 Bekoerrota".
- * El subámbito "9.2 Villas".
- * La parcela "b.2/21.1 M. Berasategui".
- * El ámbito "11 Kotxeras".
- * El ámbito "16 Oriagain".

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

De conformidad con lo expuesto en el documento "1.1" de este Plan, esos estándares se cumplen, materialmente, en algunos de los ámbitos, subámbitos y parcelas afectados, con las salvedades que se refieren a las dotaciones ya de espacios libres ya de dotaciones públicas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto en algunos de ellos: parcela "a.1/9.1" de la calle Mayor 13, parcela "a.1/9.2" de la calle Mayor 39, subámbito "1.1 Geltoki 7/9", subámbito "9.1 Bekoerrotá", y parcela "b.2/21.1 M. Berasategui"; estos dan lugar a un déficit de, en concreto, 2.278 m² de superficie.

Su valor económico se ha estimado anteriormente en un total de 170.777 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

Esa cuantía supone un valor medio de 75 €/m² de los terrenos destinados a ese fin. 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 Lasarte-Oria; etc. Más en concreto, ese valor se corresponde con el valor medio de los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en cada caso, estimado teniendo en cuenta el conjunto de sus condicionantes urbanísticos, territoriales, etc.

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 Infraestructuras Viarias) de las obras de ejecución del nuevo enlace viario sur que se propone en relación con la remodelación de la glorieta de Allerru y las obras complementarias correspondientes. Se trata de un proyecto sectorial de rango supramunicipal informado favorablemente por dicha institución.

Se prevé la ejecución y el abono por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad u Ordenación del Territorio) de las obras de ejecución necesarias para completar la red de vías ciclistas que se integra en el Plan General.

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:
 - Por una parte, se propone la obtención por el Ayuntamiento mediante su cesión urbanizada a resultas de su integración en las actuaciones integradas de los correspondientes desarrollos urbanísticos previstos, en lo términos y con el alcance expuestos, entre otros, en este mismo documento. Es el caso de cuanto se propone en el ámbito "11 Kotxeras".
 - Por otra parte, se propone la obtención por el Ayuntamiento, mediante su compra o expropiación, de los suelos calificados como sistemas generales de espacios libres rurales que en la actualidad no cuentan con titularidad pública en el parque de Plazaola.
- * La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de los citados espacios libres corresponderá a la promoción en el caso de Kotxeras y al Ayuntamiento En el caso del parque del Plazaola.

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

Son, en concreto, los equipamientos previstos en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. Su ejecución y abono corresponde al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, sin perjuicio de la colaboración con ese fin de otras Administraciones afectadas y competentes en las materias correspondientes.

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

Se prevé la ejecución por parte de los propietarios del ámbito "11. Kotxeras" de las obras de urbanización asociadas al desarrollo del mismo, incluida la propuesta de aflorar la regata de Oztaran en el ámbito.

Se prevé la ejecución y el abono de otras obras en esta materia por parte de la Administración competente en la misma (URA. Agencia Vasca del Agua – Gobierno Vasco),

5.- Responsabilidades de ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en los 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, cuando procedan.

En todo caso, en términos generales se apunta que, en todos aquellos supuestos en los que se prevea la ejecución de esos desarrollos en régimen privado, ha de entenderse que las citadas responsabilidades corresponden 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 corresponden al Ayuntamiento de Lasarte-Oria con excepción de aquellas en las que se impliquen otras administraciones en atención a su competencia en las correspondientes materias.

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.

Evaluadas en esa escala de intervención, y 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 y Ayuntamiento de Lasarte-Oria, 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. Precisamente por eso, cualquier escenario de mejora de la situación del 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 Lasarte-Oria.

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 viable 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, haciéndola partícipe 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, octubre de 2024

Fdo.: Santiago Peñalba

Manu Arruabarrena

Mikel Iriondo

Fdo.: Iñigo Peñalba

Carmen Seguro

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

INDICE:

Página:

I.-	Objeto de este documento.	1
II.-	Condiciones generales de realización de la evaluación de la sostenibilidad económica.	1
III.-	La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas.	2
IV.-	La suficiencia y adecuación de los suelos y desarrollos destinados a usos productivos.	19

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 las disposiciones vigentes en la materia (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 3 del Reglamento de valoraciones de octubre de 2011; artículo "31.1.f" del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.).

Tiene asimismo por objeto justificar la suficiencia y la adecuación de los suelos y los desarrollos destinados a usos productivos de acuerdo con la legislación de aplicación (RDL, 7/2015).

II.- CONDICIONANTES GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Su elaboración, así como la determinación de su contenido, está condicionada por, entre otras, las tres 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. Entre ellos cabe significar los nuevos desarrollos previstos en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2005 que están todavía en diversas fases de proyección y ejecución y se incorporan a este Plan. En todos esos supuestos se convalidan los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados, incluidos los estudios de sostenibilidad económica contenidos en ellos. Debido a ello, su sostenibilidad se considera justificada en los términos expuestos en esos documentos, a los que nos remitimos en este momento.

La segunda está relacionada con el hecho de que, conforme a lo establecido en el indicado artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, los desarrollos urbanísticos que han de ser objeto de atención y valoración en este documento son, en concreto, los que, de acuerdo con lo indicado en esa misma disposición, tienen la condición de actuaciones de: nueva urbanización; reforma o renovación de la urbanización; y dotación. Esos desarrollos o propuestas de transformación urbanística del nuevo Plan General se corresponden con las tipologías y las correspondientes actuaciones que seguidamente se refieren:

- * Por un lado, los proyectos y actuaciones singulares (viario, equipamientos, espacios libres en suelo no urbanizable...). Su proyección y ejecución es el resultado del cumplimiento de las responsabilidades correspondientes a las Administraciones competentes en las materias afectadas por esos proyectos y actuaciones.

- * Por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este mismo Plan y sujetos a los condicionantes propios de las actuaciones de transformación urbanística. Su relación, así como la justificación de su sostenibilidad económica, es la expuesta en el siguiente epígrafe III. Se trata de:
 - Desarrollos sujetos a actuaciones integradas o susceptibles de serlo:
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito "11 Kotxeras".
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito "16 Oriagain".

 - Desarrollos sujetos a actuaciones de dotación:
 - * Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.1/9.1" de la calle Mayor 13".
 - * Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.1/9.2" de la calle Mayor 39".
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Geltoki 7/9".
 - * Desarrollo hotelero previsto en el subámbito "24.1 Goieg".
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "9.1 Bekoerrot".
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito "9.2 Villas".
 - * Desarrollo residencial previsto en la parcela "b.2/21.1 M. Berasategui".

No se considera en este contexto el ámbito de Ametzua azpi, remitido a un Plan de Sectorización.

A su vez, la tercera y última de las citadas premisas está relacionada con la necesidad de tener presente que la evaluación de la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados es un proceso que comienza en este Plan y que ha de tener la correspondiente continuidad, en particular, en los planes a promover, en su caso, en su desarrollo. En concreto, el Plan Especial de Villas y el Plan Parcial de Oriagain han de ser complementados con la consiguiente evaluación de su sostenibilidad económica, en desarrollo de la incluida en este documento.

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

En atención a lo indicado, el análisis expuesto en este epígrafe está centrado en el tercer tipo de desarrollos urbanísticos mencionados en el epígrafe anterior (nuevos desarrollos urbanísticos sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística), y se realiza en el marco conformado por, entre otros, los criterios generales que asimismo se indican:

1.- Criterios generales

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

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística con el correspondiente análisis de su sostenibilidad económica, asociada, en concreto, 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 los objetivos y criterios generales de intervención de este Plan que se exponen a continuación:

- * La integración de Lasarte-Oria y de las propuestas de este Plan en el entorno comarcal y supramunicipal del que forma parte.
- * La justificación de los desarrollos urbanos planteados (considerados desde distintas perspectivas: cualitativas; cuantitativas; 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 detectadas en el municipio para el horizonte de vigencia de este Plan (aproximadamente 15 años contados desde su aprobación y entrada en vigor).
- * La identificación de los espacios y elementos naturales de interés (al tiempo que no idóneos o innecesarios para fines urbanos), y la determinación de las medidas adecuadas para su preservación en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de este acorde con ese reconocimiento.
- * La determinación de un modelo urbanístico sustentado en premisas como éstas:
 - La continuidad física del medio urbano resultante, sin perjuicio de salvedades como las de Rekalde-Teresategi que responden a las particularidades propias de ese entorno y de su ubicación dentro del término municipal, y se justifican en ese contexto.
 - La respuesta a las necesidades y demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, minimizando la afección a suelos no urbanizables y/o naturales, al tiempo que fomentando las medidas de regeneración y rehabilitación de aquél medio.

- La eficiencia y optimización cualitativa y cuantitativa del aprovechamiento del medio urbano con afecciones en: la ocupación del suelo; la implantación y utilización del transporte público; los servicios / recursos urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica y redes de telecomunicación, gas...) y demás dotaciones (red viaria, equipamientos...); etc.
- 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 de: implantación y utilización de energías renovables; eficiencia energética; minimización de producción de residuos; ahorro de recursos naturales; etc.

Consideradas en ese contexto, el conjunto de las propuestas contenidas en este Plan (reguladoras de: la renovación y regeneración urbana; los desarrollos residenciales y de actividades económicas; los equipamientos, espacios libres y demás dotaciones; la preservación de suelos naturales-rurales; la red de comunicaciones; las infraestructuras de servicios urbanos; etc.) tienen la finalidad de dar respuesta a las demandas del municipio y de la ciudadanía, y, precisamente por eso, son necesarias, al tiempo de justificadas.

1.2.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas en el marco del citado modelo territorial y urbanístico.

La justificación de la sostenibilidad económica de este Plan y de sus propuestas en el contexto del modelo territorial y urbanístico expuesto en el apartado anterior está estrechamente asociada, entre otras, a las premisas generales siguientes:

- * La necesidad de las propuestas del Plan General para dar respuesta a las demandas detectadas en las distintas materias afectadas.

En consonancia con ello, la previsión de nuevos desarrollos residenciales (unas 1.368 nuevas viviendas), de actividades económicas [unos 72.000 m²(t)], equipamientos, espacios libres, etc. es positiva y necesaria para dar respuesta a las necesidades de esa naturaleza, y, en consonancia con ello, económicamente sostenible.

- * La apuesta por un modelo urbanístico que conlleva entre otros extremos:
 - Incentivar la eficiencia del uso y aprovechamiento de las actuales infraestructuras de comunicación (ciclista, peatonal, viaria, ferroviaria...), servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica, gas...), equipamientos y espacios libres, etc., con sus consiguientes y positivos efectos en la racionalización de sus gastos de mantenimiento.

- Reducir las necesidades de nuevas infraestructuras, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes, con sus, asimismo, positivos efectos en la racionalización de sus gastos de mantenimiento.
- Dar servicio a los citados desarrollos mediante transporte público y/o medios de movilidad no motorizados, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

A todos esos efectos, 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.

Además, todas esas medidas suponen la reducción y/o minimización de los costes e inversiones de ejecución, mantenimiento, etc. de las citadas infraestructuras y dotaciones, con sus consiguientes efectos positivos en materia de sostenibilidad económica.

- * 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 redundará en la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de ella.
- * 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" (así como en el "3.3").

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.
- * La implantación y ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a ellas, no conlleva costes económicos singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

- * Los nuevos desarrollos planteados, una vez que sean ejecutados y utilizados por sus destinatarios (en sus distintas modalidades de ocupantes de vivienda o trabajadores en los correspondientes locales y pabellones, usuarios de equipamientos, 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 sobrecoste o responsabilidad económica y financiera para el Ayuntamiento de Lasarte-Oria

1.3.- El alcance material y temporal de la evaluación objeto de este documento.

La racionalización del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas urbanísticas justifica una atenta y continuada evaluación integral del mismo desde la perspectiva de su sostenibilidad económica, que vaya más allá del campo y del período de intervención de este Plan.

Tan sólo de esa manera será posible, complementariamente: conocer de manera continuada y progresiva los costes de mantenimiento y conservación de este municipio en sus debidas condiciones de calidad, así como sus impactos económicos en la hacienda pública y, en particular, en la municipal; evaluar el resultado desde la perspectiva de su adecuación o no a los parámetros propios de la sostenibilidad económica; determinar las medidas para, en todo caso, garantizar dicha sostenibilidad.

En todo caso, sin perjuicio del reconocimiento de la importancia de ese trabajo integral y continuado, la evaluación objeto de este documento es más modesta y, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, está condicionada por, entre otras, las circunstancias siguientes:

- * En atención a lo indicado, el ámbito material o territorial objeto de evaluación está conformado por una determinada parte del medio urbano y no por el conjunto de él. En concreto por:
 - Los ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto de las actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de urbanización y de dotación) previstas en este Plan.
 - Las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas y/o necesarias para que los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en dichos ámbitos y subámbitos cuenten con los adecuados servicios urbanos.

- * El período temporal objeto de evaluación está conformado por el horizonte de proyección de este Plan, fijado, aproximadamente, en los 15 años posteriores a su aprobación y entrada en vigor.

En la medida en que este documento forma parte de dicho Plan, carecería de justificación alguna extender dicha evaluación a un período distinto y/o superior al del propio Plan.

- * Las citadas obras de urbanización e infraestructuras han de ser objeto de las correspondientes actuaciones de mantenimiento, acordes con sus características y condicionantes, así como con el uso que se haga de ellas. Además, tras el transcurso de su período de "vida útil" deberán ser objeto de las correspondientes actuaciones de renovación o reposición. Aquellas y estas tienen costes económicos distintos.
- * En este documento se toman en consideración los costes de mantenimiento y no los de renovación de dichas urbanización e infraestructuras públicas al considerarse que su período de "vida útil" es, en términos generales, superior al de proyección y vigencia de este Plan, sin que, en circunstancias normales resulte necesaria su renovación o reposición en ese período.

1.4.- La ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas.

La ejecución de esas obras e infraestructuras, al igual que el abono de sus costes económicos, constituye una responsabilidad vinculada a la ejecución de los propios desarrollos urbanísticos previstos en los citados ámbitos y subámbitos urbanísticos. No tiene, por lo tanto, impactos económicos en la hacienda pública y, en concreto, en la municipal.

Algunas de las salvedades a ese respecto son o serán las relacionadas con la ejecución de todos o algunos de los nuevos equipamientos siguientes:

- * Nuevo polideportivo en Deportivo Michelin.
- * Nuevo estadio en Atsobakar (terrenos propiedad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria situados en el término municipal de Usurbil).
- * Ampliación de la residencia de personas mayores en Atsobakar.
- * Nueva parcela de equipamiento en el polideportivo actual.
- * Nueva parcela de equipamiento en Oztaran.
- * Nueva parcela de equipamiento en Kotxeras.
- * Plantas bajas destinadas a usos de equipamiento en edificios situados en la calle peatonal con porche de Kotxeras.
- * Equipamientos resultantes del Plan Parcial de Oriagain.
- * Equipamientos de Teresategi y Michelin 2.
- * Posible ampliación del actual equipamiento de villa Mirentxu.

En algunos de esos casos, la obligación de ejecutar esos equipamientos corresponde a la Administración pública (incluido el Ayuntamiento). Debido a ello, dicha ejecución tiene afecciones directas en la hacienda municipal. En todo caso, esas propuestas no están sujetas a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística y, en principio, su evaluación excede del cometido propio de este estudio, sin perjuicio de las consideraciones que sobre ellas se incluyen en él.

1.5.- Las obligaciones de mantenimiento de las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan y mencionadas en el apartado 2 conllevará para la hacienda pública municipal obligaciones y gastos relacionados con, entre otras, las actuaciones que se exponen a continuación:

- * Mantenimiento y limpieza de plazas, aceras, calzadas y demás espacios objeto de urbanización "pavimentada-dura", incluido el referente al alumbrado público, mobiliario, arbolado, etc. existente en ellos.
En atención a la información facilitada por los servicios municipales, los costes de esas actuaciones se estiman en una media de 2,00 €/m²/año.
- * Mantenimiento y limpieza de zonas verdes y espacios objeto de urbanización "blanda - verde", incluido el referente al alumbrado público, mobiliario, arbolado, etc. existente en ellos.
En atención a la información facilitada por los servicios municipales, los costes de esas actuaciones se estiman en una media de 5,00 €/m²/año.
- * Mantenimiento del arbolado.
En atención a la información facilitada por los servicios municipales, el coste de esa actuación se estima en una media de 20 €/m²/año.
- * Mantenimiento de los nuevos equipamientos públicos.
La diversidad y complejidad de esos equipamientos dificulta seriamente la determinación de sus costes específicos o medios de mantenimiento.
- * Mantenimiento de la red de abastecimiento de agua.
- * Mantenimiento y limpieza de la red de saneamiento.
- * Recogida y tratamiento de residuos.

La prestación de esos tres últimos servicios está sujeta a la correspondiente ordenanza fiscal, que determina la tasa municipal a abonar en cada caso. En ese contexto cabe concluir que el importe de esas tasas cubre y cubrirá los costes de prestación y mantenimiento de dichos servicios.

Debido a ello, dichos ingresos dan respuesta al impacto que esos costes generarán en la hacienda municipal, dando lugar a un resultado económicamente sostenible.

Además, la correcta determinación de las citadas obligaciones justifica el análisis comparado de la situación actual y futura. Así, en todos aquellos ámbitos y subámbitos en los que ya existen y cumplen en este momento ese tipo de obligaciones, la determinación de las resultantes de las nuevas propuestas de ordenación justifica la deducción de aquellas, de manera que el resultado es equivalente a la diferencia entre, por un lado, el conjunto de las futuras y, por otro, las actuales. No en vano, el mantenimiento de las dotaciones públicas existentes en este momento forma parte de las obligaciones municipales actuales

1.6.- Los ingresos municipales.

A los efectos de su estimación cabe diferenciar, entre otras, las distintas modalidades de ingresos municipales que se mencionan a continuación, según se preste mayor o menor atención a las distintas cuestiones que asimismo se indican:

- * Tributos e ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria y/o urbanística.
Son, entre otros, los relacionados con:
 - El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
 - La tasa por prestación de servicios por obras, actuaciones urbanísticas y otros servicios técnicos.
 - La tasa por la expedición y entrega de documentos urbanísticos.
 - El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

- * Otros tributos e ingresos como los siguientes:
 - El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
 - El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
 - El Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
 - Las Contribuciones Especiales.
 - La tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales.
 - La tasa por prestación del servicio de recogida de basuras.
 - La tasa de alcantarillado.
 - La tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal.
 - Otros tributos e ingresos (abastecimiento de agua...).

- * Ingresos puntuales o permanentes. En concreto:
 - Ingresos puntuales y/o de abono en el momento concreto en el que se materialice el correspondiente hecho o actuación. Se incluyen entre ellos los ingresos relacionados con:
 - . El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación mediante el abono de su valor económico.

- . El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
 - . El importe de las tasas por: otorgamiento de licencias urbanísticas; actividades en locales; ocupación del dominio público municipal con determinados fines; expedición y entrega de documentos urbanísticos; etc.
 - . El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - . Etc.
- Ingresos permanentes o continuados cuya imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Algunos de ellos son los relacionados con:
- . El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
 - . El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
 - . El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
 - . Las tasas por: suministro de agua; prestación del servicio de saneamiento; recogida de residuos; ocupación del dominio público con determinados fines; etc.

En ese contexto, la estimación de los ingresos municipales que se consideran a los efectos de evaluar la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos del apartado 2 responde, entre otras, a las premisas siguientes:

- * En línea con lo expuesto, se estima que los ingresos derivados de las tasas de abastecimiento de agua, alcantarillado y recogida de residuos cubren los costes de mantenimiento de las redes e instalaciones asociadas a esas materias. Debido a ello, dichos ingresos dan respuesta al impacto que esos costes generan en la hacienda municipal, dando lugar a un resultado económicamente sostenible.
- * Los ingresos económicos relacionados con el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se determinan en la cuantía expuesta en el apartado 2 en relación con cada uno de los desarrollos urbanísticos analizados; dicha cuantía es la resultante de la información facilitada por los servicios municipales.
- * La estimación de los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) responde, entre otros, a los parámetros siguientes:
 - Se toma como referencia el turismo de 9 hasta 11,99 caballos fiscales, al ser el vehículo más estandarizado o común. Y la tasa fijada para ese vehículo en la ordenanza vigente en la materia es de 86 €/vehículo/año.
 - El número de vehículos que se considera es el resultante de un estándar de 1 vehículo/100 m²(t).
- * Los ingresos económicos puntuales se consideran en los términos y con el alcance expuestos en el apartado 3.

- * Los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) así como otros tributos (contribuciones especiales; tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales; tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal; etc.) son de difícil estimación en atención a la complejidad del hecho imponible objeto de atención en cada caso y de los condicionantes y de la casuística inherentes a dicho hecho.

De ahí que esos ingresos no sean objeto de consideración en este documento. En todo caso, son y serán ingresos que, en el balance general, contribuirán positivamente a la sostenibilidad económica de los desarrollos analizados en este epígrafe.

1.7.- Otras cuestiones.

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se complementan, además y entre otros, con los que se exponen a continuación:

- * Se considera, exclusivamente, la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante y destinada a usos residenciales y de actividades económicas (productivas y terciarias).

No así la prevista sobre rasante y destinada a equipamiento privado. Y tampoco la proyectada bajo rasante a los efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Su correcta evaluación en el futuro acentuará la sostenibilidad económica de este Plan y de sus propuestas.

- * A los efectos de determinar la superficie vinculada a cada uno de los desarrollos urbanísticos analizados se considera la de los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados en cada caso.
- * En línea con lo expuesto en distintas ocasiones, se considera que los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2005 y que este Plan consolida, o bien ya han sido objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva de la sostenibilidad económica, o bien dicha evaluación excede del cometido de este Plan.

Por lo tanto, la evaluación que se realiza en este momento incide en los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan. Es más, en lo referente a los nuevos desarrollos que han de ser objeto de planeamiento pormenorizado para la determinación de su ordenación pormenorizada, dicha evaluación es un avance de la que, en su caso, deberá acometerse en el contexto del planeamiento pormenorizado.

2.- Evaluación y justificación de la sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Plan, teniendo en cuenta los ingresos permanentes o continuados.

Dicho análisis es el incluido en el siguiente cuadro y, conforme a lo expuesto en él, es el resultado de la consideración y valoración de, entre otros, los siguientes parámetros y cuestiones:

- * La edificabilidad prevista en los correspondientes ámbitos y subámbitos.
- * La superficie de las dotaciones públicas previstas.
- * Los gastos de mantenimiento estimados.

- * Los ingresos estimados.

- * El balance resultante.

**CUADRO 1.
 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS
 URBANÍSTICOS PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL.**

Coste medio mantenimiento urbanización dura (plaza, calzada, acera...) (€/m ² /año):	2
Coste medio mantenimiento urbanización "blanda-verde" (€/m ² /año):	5
Coste medio mantenimiento arbolado (€/1 árbol/año):	20
IBI vivienda protección social (VPS) [€/m ² (t)]	2
IBI vivienda tasada (VT) [€/m ² (t)]	2
IBI vivienda promoción libre (VPL) [€/m ² (t)]	3
IBI Uso terciario [€/m ² (t)]	3
IBI. Uso industrial [€/m ² (t)]	2
Ingresos Impuesto Vehículos Tracción Mecánica (IVTM) [€/vehículo/año]:	86
Ratio vehículos	1 veh./100 m ² (t) residencial

ÁMBITO / SUBÁMBITO / PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PREVISTA -m ² (t)-						GASTOS MANTENIMIENTO -€/año-				ESTIMACIÓN INGRESOS -€/año-						BALANCE (€)			
	Viv. Prot. Social	Viv. Tasada	Viv. Prom. Libre	Terc.	Ind.	Balance resultante			Urban. Dura	Urban. Blanda	Árbol	Total	IBI-VPS	IBI-VT	IBI-VPL	IBI. Terc.		IBI. Indust.	IVTM	Total
						Urban. Dura	Urban. Blanda	Árbol												
1.1 GELTOKI 7/9			1.525			88	0	15	194	0	300	494	0	0	3.813	0	0	1.312	5.124	4.630
4 MICHELIN 2			0		8.753	0	0	88	0	0	1.760	1.760	0	0	0	0	13.130	0	13.130	11.370
5 MICHELIN			0		5.600	0	0	56	0	0	1.120	1.120	0	0	0	0	8.400	0	8.400	7.280
9.1 BEKO ERROTA			7.200			991	0	72	2.180	0	1.440	3.620	0	0	18.000	0	0	6.192	24.192	20.572
9. LOIDIBARREN Parc.			6.392			0	0	64	0	0	1.280	1.280	0	0	15.980	0	0	5.497	21.477	20.197
11 COCHERAS	17.900	17.900	53.500	9.600		37.714	0	989	82.971	0	19.780	102.751	26.850	33.115	133.750	28.800	0	76.798	299.313	196.562
12 ORIA INDUSTRIA					1.214	0	0	12	0	0	240	240	0	0	0	0	1.821	0	1.821	1.581
16 ORIA-GAIN	11.400					3.000	1.560	114	6.600	7.550	2.280	16.430	17.100	0	0	0	0	9.804	26.904	10.474
21. LOIDI. Parcela c/21.1				6.500		0	0	65	0	0	1.300	1.300	0	0	0	19.500	0	0	19.500	18.200
27 TERESATEGI					27.240	9.757	1.559	272	21.465	7.546	5.440	34.451	0	0	0	0	40.860	0	40.860	6.409
TOTAL	29.300	17.900	68.617	16.100	42.807	51.550	3.119	1.747	113.410	15.096	34.940	163.446	43.950	33.115	171.543	48.300	64.211	99.603	460.721	297.275

El contenido del cuadro da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- * En la evaluación realizada no se han incluido los costes de mantenimiento de los nuevos equipamientos previstos en atención al conjunto de las razones siguientes: no están sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística; se desconoce su destino concreto, que no está determinado; incluso en el supuesto de que dicho destino estuviese determinado, su complejidad, diversidad, etc. hace que la determinación de sus costes de mantenimiento sea en cualquier caso muy compleja; etc. En todo caso, cabe considerar que esos costes podrán ser satisfactoriamente cubiertos por los ingresos positivos resultantes de los restantes conceptos considerados en la evaluación. Igualmente no se ha considerado por el escaso alcance derivado de la ampliación de la dotación pública (310 m²) la incidencia de la actuación puntual propuesta en Goiegi.
- * En atención a lo indicado, la sostenibilidad económica de los mencionados desarrollos urbanísticos ha de ser considerada en su conjunto y globalidad. No en vano, son partes de una propuesta unitaria y global de ordenación del medio urbano en el horizonte de proyección de este Plan. Considerados en esa globalidad, el Plan General y esos desarrollos urbanísticos son económicamente sostenibles en la medida en que dan lugar a un balance positivo anual de 297.275 €. Cabe indicar, por lo tanto, que los ingresos económicos anuales que pueden generar esos desarrollos urbanísticos serán superiores a las obligaciones de mantenimiento, etc. de las nuevas obligaciones urbanas que generan esos mismos desarrollos, incluso tras incluir los costes de mantenimiento de los equipamientos.
- * En los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento especial o parcial para la determinación de la ordenación pormenorizada de los correspondientes ámbitos o subámbitos urbanísticos, dicho planeamiento deberá evaluar la sostenibilidad económica de sus propuestas. En los supuestos en los que se ha contado con la mínima información necesaria para ello, se ha procedido a la realización orientativa de dicha evaluación en este documento. Y no en los que no se ha dispuesto de esa información.

3.- Los ingresos económicos puntuales y su incidencia en la sostenibilidad económica de las propuestas del Plan General.

En atención a lo expuesto, algunos de esos ingresos puntuales son los asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas, actividades en locales, ocupación del dominio público municipal con determinados fines, expedición y entrega de documentos urbanísticos...: etc.

En este momento y en atención, por un lado, a su relevancia y, por otro, a las dificultades de determinación y cuantificación de los ingresos asociados a los restantes, se van a evaluar de manera genérica los ingresos siguientes:

- A.- El valor económico del 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. A este respecto cabe indicar:
- No se consideran, en este momento, posibles ingresos económicos derivados del 15% correspondiente al Ayuntamiento en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos en ejecución, previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2005. Se estima que esos ingresos ya han sido objeto de decisiones de inversión, ejecución, etc. en el pasado y, por lo tanto, no procede su consideración en el futuro proyectado por este PGOU. El desarrollo del ámbito Teresategi está en ese supuesto.
 - Se estima, asimismo, que en los supuestos en los que la cesión del citado 15% al Ayuntamiento sea cumplida mediante la adjudicación a este de las parcelas urbanísticas en las que pueda ejecutarse la edificabilidad correspondiente tampoco generarán ingresos económicos para dicha entidad.
Los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos de Kotxeras, Villas y Oriagain están ese supuesto.
 - Los desarrollos urbanísticos restantes en los que el referido 15% puede generar ingresos económicos para el Ayuntamiento, así como su cuantía, son los expuestos en el siguiente cuadro.

CUADRO 2

ÁMBITO - SUBÁMBITO	EDIFICABILIDA PONDERADA 15% [m ² (tp)]	VALOR ECONÓMICO -€-
1.1 GELTOKI 7/9	239	75.471
4 MICHELIN 2	1.011	319.356
5 MICHELIN	647	204.318
9.1 BEKOERROTA	1.479	467.224
9. LOIDIBARREN.Parcelas	1.549	489.434
12 ORIA INDUSTRIAGUNEA	140	44.293
21. LOIDI. Parcela b.2/21.1	527	166.316
24.1 GOIEGI	1.273	218.195
TOTAL	6.865	1.984.607

- B.- Los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). A este respecto cabe indicar:
- Tampoco se consideran a este respecto los desarrollos urbanísticos mencionados en el apartado "A.a" por razones equivalente a las expuestas en ese mismo apartado.
 - Los ingresos vinculados a los restantes desarrollos, tomando como referencia exclusivamente la edificabilidad prevista sobre rasante, son los expuestos en el siguiente cuadro.

CUADRO 3

1	2	3	4	5	6	7
AMBITO - SUBÁBITO	USO	EDIFICABILIDAD PREVISta (S.R.) -m ² (t)-	COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN -€/m ² (t)- (EM)-	COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN -€-	% ICIO	INGRESOS ICIO -€-
1.1 Geltoki 7/9	Viv. promoción libre	1.525	924	1.409.664	5,00%	70.483
4 Michelin 2	Uso industrial	8.753	300	2.625.900	5,00%	131.295
5 Michelin	Uso industrial	5.600	300	1.680.000	5,00%	84.000
9.1 Bekoerota	Viv. promoción libre	7.200	924	6.655.462	5,00%	332.773
9.2 Villas	Viv. Protección Social	2.250	750	1.687.500	2,50%	42.187
	Viv. protección tasada	2.250	800	1.800.000	2,50%	45.000
	Viv. promoción libre	7.020	924	6.486.480	5,00%	324.324
9. Loidibarren. Parcelas	Terciario-comercial	580	300	174.000	5,00%	8.700
	Viv. promoción libre	6.392	924	5.908.571	5,00%	295.429
11. Kotxeras	Viv. Protección Social	17.900	750	13.425.000	2,50%	335.625
	Viv. protección tasada	17.900	800	14.320.000	2,50%	358.000
	Viv. promoción libre	53.500	924	49.453.782	5,00%	2.472.689
	Terciario-comercial	9.600	300	2.880.000	5,00%	144.000
12. Oria Industriagunea	Uso industrial	1.214	300	364.200	5,00%	18.210
16. Oriagain	Viv. Protección Social	11.400	750	8.550.000	2,50%	213.750
21. Loidi. Parcela c/21.1	Terciario-comercial	6.500	300	1.950.000	5,00%	97.500
24.1 Goiegi	Terciario-hotelero	8.100	900	7.290.000	5,00%	364.500
27. Teresategi	Uso industrial	27.240	300	8.172.000	5,00%	408.600
TOTAL	---	194.924	---	134.832.559	---	5.747.065

IV.- LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS Y DESARROLLOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.

1.- Introducción.

La justificación de la *suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos* constituye otro de los objetivos de este documento, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (art. "22.4" del RDL 7/2015, etc.).

La realización de esa tarea requiere una previa aclaración referente al contenido y significado del término usos productivos. Así, en atención a lo establecido en esas mismas disposiciones (artículos "3.3.d", "20.1.b", etc. del RDL 7/2015), y en otras que las precedieron (artículos "10.b" de la Ley 8/2007, ya derogada, etc.), los citados usos productivos se consideran equivalentes, fundamentalmente, a los que este Plan denomina usos de actividades económicas (industriales, terciarios, etc.), sin olvidarnos de las actividades propias del sector primario. Y la justificación de la suficiencia y adecuación de las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan requiere la consideración diferenciada de, entre otras, las siguientes cuestiones:

- * La adecuación del Plan General a las previsiones de los planes territoriales.
- * Los criterios de determinación e implantación de desarrollos de actividades económicas planteados en el Plan General. Suficiencia y adecuación de las propuestas resultantes.

2.- La adecuación del Plan General a las previsiones de los planes territoriales.

Los planes territoriales que se mencionan a continuación justifican una singular atención en este momento:

A.- Las Directrices de Ordenación del Territorio (2019).

Las DOT vigentes fueron aprobadas definitivamente el 30 de julio de 2019.

Las propuestas del PGOU se adecuan, entre otras, a las directrices planteadas en las DOT en materia de suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales (establecidas en el art. 12 de sus Normas de Aplicación).

B.- El Plan Territorial Parcial de Donostia/San Sebastián (Donostialdea) (2016).

Aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2006, el PTP considera a Lasarte-Oria como un municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de suelo de actividades económicas industriales y asimiladas

El dimensionamiento y, en su caso, el emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas previsto en este PGOU se adecua a los criterios establecidos en ese PTP-

C.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales.

Aprobado definitivamente el año 2004, en lo referente a las actividades económicas, el PTS considera a Lasarte-Oria como un municipio de interés preferente para su instalación. No se prevén sin embargo operaciones públicas de crecimiento o nueva implantación, salvo aquellas que se plantean en entornos colindantes, fuera del término municipal.

D.- El Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

El PTS fue aprobado definitivamente el año 2014. Sus propuestas (incluidas las de carácter vinculante para el PGOU) son de naturaleza más bien formal y están vinculadas a: la categorización o zonificación global de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable; la regulación de determinados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística; etc.

El PGOU se adecúa a esas previsiones en los términos expuestos y justificados en él.

3.- Los criterios de determinación e implantación de desarrollos de actividades económicas de carácter urbano planteados en el Plan General. Propuestas resultantes.

3.1.- Criterios generales de ordenación.

Los objetivos estratégicos de ordenación y el modelo urbano planteados en este Plan en el conjunto del medio urbano condicionan directamente los criterios y las propuestas de implantación de los desarrollos de actividades económicas. Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- * Dar respuesta a las demandas detectadas.
- * Consolidar los desarrollos de actividades económicas existentes, acordes con los objetivos del Plan General.
- * Consolidar los nuevos desarrollos previstos en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2005, acordes con los objetivos de este Plan y que están en diversas fases de su proceso de proyección y ejecución.
- * Ordenar e implantar esos desarrollos en el medio urbano actual, minimizando su extensión al medio natural.

- * Optimizar la utilización de los suelos, edificios... existentes y aptos para ese fin.
- * Generar entornos urbanos que respondan a la premisa de la mixtura y mezcla de usos, con presencia de actividades económicas, residenciales, etc.

3.2.- Criterios específicos.

Merecen una particular atención los criterios siguientes:

A.- *El régimen de zonificación urbanística y de usos.*

El régimen de zonificación urbanística (global y pormenorizada) y de usos planteado hace posible la presencia de distintos usos y actividades económicas en un mismo entorno urbano. No sólo en las zonas globales preferentemente destinadas a esas actividades, sino también en las residenciales.

Y también la implantación de dichas actividades, además de en las parcelas pormenorizadas de esa tipología, en parcelas residenciales, ocupando la totalidad o partes de estas y de las edificaciones previstas en ellas.

De esa manera, adecuándose al objetivo general planteado al respecto, ese régimen incentiva la generación real y efectiva de entornos urbanos con mixtura de usos.

B.- *El emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas.*

Esos desarrollos se sitúan en el medio urbano actual, adecuándose al objetivo general planteado a ese respecto.

La única salvedad es la referente al ámbito Teresategi. Su ubicación en el entorno de Rekalde, sumada a las condiciones urbanas de ese entorno y a la previsión de dicho desarrollo en el contexto de las NN. SS. de Planeamiento de 2055 justifican su mantenimiento en este PGOU.

C.- *La mezcla de usos.*

El conjunto de las propuestas anteriores conforma un mosaico de desarrollos de actividades económicas (existentes y nuevas) que se extienden al conjunto del medio urbano que, en consonancia con el objetivo estratégico planteado al respecto, genera un medio urbano funcionalmente complejo, caracterizado por la presencia y convivencia de distintos usos en él.

3.3.- Propuestas planteadas. Relación y cuantificación de los nuevos desarrollos de actividades económicas más relevantes.

La relación de esos desarrollos, así como la de la edificabilidad prevista en cada uno de ellos es la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 4.
DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

ÁMBITO	EDIFICABILIDAD -m ² (t)-
Teresategi	27.240
Michelin 2	8.753
Goiegi	8.100
M. Berasategui	6.500
Otros en ámbitos de actividades económicas	6.814
Otros en ámbitos predominantemente residenciales	11.000 (+ 3.500 b.r.)
TOTAL	68.407 (+ 3.500 b.r.)

A los anteriores se han de sumar otros de menor dimensión distribuidos en el medio urbano (incluidas las plantas bajas de edificaciones residenciales)

4.- **Criterios y propuestas referentes al sector primario.**

En atención a las propuestas generales de este Plan, la superficie del suelo no urbanizable del municipio se corresponde con el 72,00 % de la superficie total del término municipal.

En todo caso, la importante dimensión / extensión del suelo no urbanizable en el término municipal se complementa o contrapone con una limitada relevancia del sector primario en la actividad económica municipal.

Eso hace de Lasarte-Oria un municipio dependiente (alejado de los cánones propios de la autosuficiencia alimentaria) en lo referente al sector primario y a las necesidades y demandas relacionadas con él.

En ese contexto, la modificación de esa situación no le corresponde o, mejor dicho, excede del cometido propio del Plan General. En todo caso, sí le corresponde determinar las medidas que, formando parte de su campo de intervención, pudieran contribuir (siquiera indirectamente) a la progresiva reducción de la citada dependencia. Y en esa línea, este Plan plantea entre otros extremos:

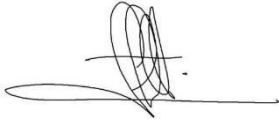
- * La consolidación del medio rural / natural actual, sin perjuicio de salvedades puntuales de escala o nula relevancia.
- * La adecuación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable a los criterios establecidos en el vigente PTS Agroforestal, incluidos los relacionados con la zonificación global de esa clase de suelo y, dentro de ella y en particular, la identificación y preservación de los suelos de alto valor estratégico.
- * La consolidación de las explotaciones agrarias-ganaderas-forestales existentes.

5.- Conclusiones. Suficiencia y adecuación de los desarrollos de actividades económicas planteados.

De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores, así como en el conjunto del Plan General, cabe concluir, entre otros extremos:

- * Los desarrollos de actividades económicas de carácter urbano planteados son suficientes y adecuados en atención, entre otras, a las razones siguientes:
 - Dan respuesta a las demandas existentes.
 - Se adecuan a los criterios establecidos en los planes territoriales vigentes.
 - Responden a los parámetros propios y/o acordes con la sostenibilidad en la medida en que:
 - . Se emplazan en el medio urbano actual, con la salvedad de Teresategi.
 - . Contribuyen a la regeneración y recualificación de los entornos urbanos en los que se sitúan.
 - . Incentivan la optimización del aprovechamiento del medio urbano actual.
 - . Contribuyen a generar entornos urbanos con mixtura de usos (actividades económicas, residenciales...).
 - Cualitativamente, dan cobertura a las distintas modalidades de actividades económicas que demanda el municipio, incluyendo tanto las de carácter convencional (industriales, oficinas, turísticas, comerciales...) como de singular valor añadido.
- * En lo referente al sector primario y a las actividades propias de él, se determinan medidas que, formando parte del campo de intervención del Plan General, pudieran contribuir (siquiera indirectamente) a la progresiva reducción de la dependencia agraria / alimentaria, incluidas las siguientes:
 - Consolidación del medio rural / natural actual, sin perjuicio de salvedades puntuales.
 - Adecuación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable a los criterios establecidos en el vigente PTS Agroforestal, incluida la identificación y preservación de los suelos de alto valor estratégico.
 - La consolidación de las explotaciones agrarias-ganaderas-forestales existentes.

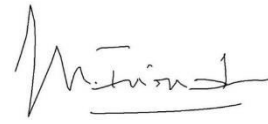
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2024



Fdo: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



Fdo.: Iñigo Peñalba



Carmen Seguro

**Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.**

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, sin perjuicio de la continuidad en la ejecución de aquellos otros en curso:

A.- Desarrollos urbanísticos.

* Objeto de actuaciones integradas, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el planeamiento pormenorizado a promover preceptiva u opcionalmente en desarrollo de este Plan General:

- Desarrollo residencial previsto en el ámbito "11 Kotxeras".
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito "9.2 Villas".
- Desarrollo residencial previsto en el ámbito "16 Oriagain".

* Sujetos a actuaciones de dotación:

- Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.1/9.1" de la calle Mayor 13".
- Desarrollo residencial previsto en la parcela "a.1/9.2" de la calle Mayor 39".
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito "1.1 Geltoki 7/9".
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito "9.1 Bekoerrota".
- Desarrollo residencial previsto en la parcela "b.2/21.1 M. Berasategui".
- Desarrollo hotelero previsto en el subámbito "24.1 Goiegi".

B.- Propuestas de ejecución de las obras públicas siguientes:

- * Urbanización de espacios libres rurales del parque rural del Plazaola.
- * Edificio de equipamiento en Deportivo Michelin.
- * Edificio de equipamiento en actual polideportivo.
- * Edificio de equipamiento en Kotxeras.
- * Edificio de equipamiento en Oztaran.
- * Enlace viario sur (glorieta de Allerru y entorno)

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, quince años.

2.2.- Criterios de programación de los desarrollos urbanísticos.

A.- Objeto de actuaciones integradas, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el planeamiento pormenorizado y los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes, en su caso:

a) Desarrollo residencial previsto en el ámbito "11 Kotxeras".

Se prevé su desarrollo y ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización de la o las unidades 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 se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva 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., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

b) Desarrollo residencial previsto en el subámbito "9.2 Villas".

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

Con ese fin, el citado Plan Especial se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los documentos siguientes a tramitar: PAU, proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

c) Desarrollo residencial previsto en el ámbito "16 Oriagain".

Se prevé su desarrollo y ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Parcial, 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, los citados Plan parcial y Programa de Actuación Urbanizadora estarán aprobados definitivamente dentro del primer cuatrienio 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., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

B.- Objeto de actuaciones de dotación:

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.

Para las intervenciones en los subámbitos de "1.1 Geltoki 7/9" y "9.1 Bekoerrota" y subámbito "24.1 Goiegi", así como en las parcelas "a.1/9.1" de la calle Mayor 13", "a.1/9.2" de la calle Mayor 39" y "b.2/21.1 M. Berasategui" se plantea que las correspondientes licencias de edificación se soliciten dentro de los primeros 6 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.

C.- Objeto de actuaciones aisladas:

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.

En particular, para la intervención en las parcelas "a.1/9.4 Kontzejutxiki" y "a.1/9.5 Kontzejutxiki" se plantea que la correspondiente licencia de edificación se solicite antes de que se cumplan seis años desde la entrada en vigor del Plan General.

D.- Plan de Sectorización de Ametzqueta azpi:

Se procederá a la programación y sectorización del ámbito siempre que su desarrollo urbanístico se estime necesario para dar respuesta a objetivos urbanísticos planteados en el Plan General. En concreto, procederá su promoción en el momento en el que el ámbito de Kotxeras se haya ejecutado, al menos, en un 50% de su edificabilidad urbanística sobre rasante. El Ayuntamiento impulsará al efecto el correspondiente Plan de Sectorización.

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.

Se prevé la intervención del Ayuntamiento mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos no públicos del sistema general de espacios libres rurales del parque rural del Plazaola.

Se propone la ejecución de esa propuesta, así como la formulación de los correspondientes proyectos de expropiación, en el horizonte temporal de proyección y vigencia de este Plan General.

B.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

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 su ejecución 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 (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, siempre que resulten necesarios, 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, resulten bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.
- B.- En los supuestos en los que el citado planeamiento pormenorizado 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 su aprobación definitiva.

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.- Los proyectos de obras de urbanización a promover complementariamente a las actuaciones de dotación previstas en este Plan General serán elaborados y presentados ante el Ayuntamiento junto con y/o simultáneamente a los correspondientes proyectos de edificación, de conformidad con los criterios de programación planteados en este Plan para esas actuaciones de dotación,
- 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 aquel 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, salvo que se disponga de otra forma en las Normas Urbanísticas Particulares al respecto.
- 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, salvo que se disponga de otra forma en las Normas Urbanísticas Particulares al respecto.
- 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 aquel planeamiento.

6.- Criterios de programación y/o actualización de otras propuestas o actuaciones.

Algunas de esas propuestas y actuaciones y de los criterios de programación / actualización planteados son los siguientes:

- A.- Elaboración de un informe para la evaluación del grado de ejecución de las propuestas del Plan General, así como para la adopción, en su caso, de las correspondientes decisiones de proceder o no a su revisión integral o parcial: cada 5 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan.
- B.- Elaboración de un informe-diagnóstico de la situación y del funcionamiento de los indicadores urbanísticos determinados en este Plan y en su evaluación ambiental y, más en concreto, de su adecuación a sus objetivos y de la necesidad o no de su reajuste y actualización: cada 5 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan.

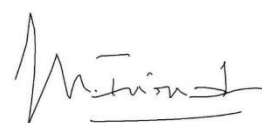
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2024



Fdo: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



Fdo.: Iñigo Peñalba



Carmen Seguro