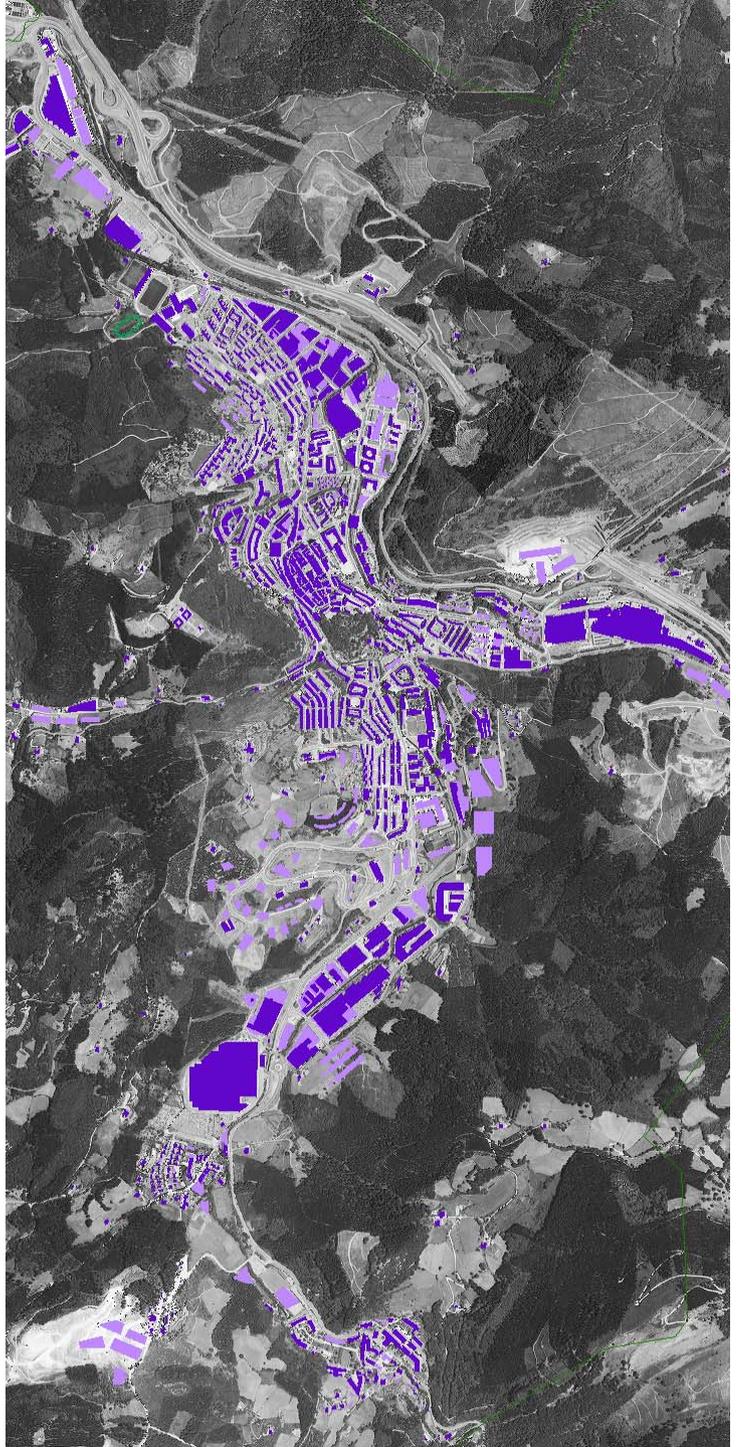


## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA



ARRASATEKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

## ARRASATEKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA

TESTU BATERATUA

2016 OTSAILA

**ESTUDIO DE  
VIABILIDAD  
ECONOMICO  
FINANCIERO**

---

# INDICE

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO

<b>(1) - CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO .....</b>	<b>3</b>
1. INTRODUCCION .....	4
2. CONSIDERACIONES PREVIAS .....	6
3. CARACTERIZACION .....	6
4. PLANTEAMIENTO DEL ANALISIS .....	7
5. METODOLOGIA DEL ANALISIS .....	8
6. RESULTADOS Y CONCLUSIONES .....	9
<b>(2) - FINANCIACION DE LAS INTERVENCIONES DE CARACTER PUBLICO .....</b>	<b>11</b>
1. OBJETO Y ALCANCE .....	12
2. CUANTIFICACION DE LAS INVERSIONES NECESARIAS .....	13
3. NECESIDADES FINANCIERAS .....	18
4. CAPACIDAD DE FINANCIACION .....	20
<b>(3) - COEFICIENTES DE PONDERACION.....</b>	<b>23</b>
1. NECESIDAD Y OBJETO .....	24
2. METODOLOGIA DE CALCULO .....	24
<b>(4) – CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA .....</b>	<b>33</b>
1. DEFINICION Y OBJETO .....	34
2. AMBITOS DE CALCULO .....	34
3. RESULTADOS DEL CALCULO .....	35
<b>(5) – EJECUCION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN DE PARCELA COMPLETA.....</b>	<b>38</b>
1. INTRODUCCION .....	39
2. VALORACION DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE EDIFICABILIDAD PONDERADA .....	39
3. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES .....	42
<b>(6).- LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL .....</b>	<b>47</b>
1. INTRODUCCION .....	48
2. ALCANCE Y SUPUESTOS DEL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL .....	48
3. CESION RELATIVA A LAS PLUSVALIAS GENERADAS .....	51
4. CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS .....	52
5. CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS, EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL .....	53
6. CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS, EN PARCELAS DESTINADAS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	55
7. VALORACION DEL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL .....	57

**(7).- VIABILIDAD ECONOMICA DEL PLAN ..... 59**

- 1. INTRODUCCION .....59
- 2. DETALLE DE LA CARATERIZACION .....59
- 3. CONCLUSIONES .....63

**(8) – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PLAN GENERAL..... 64**

- 1. INTRODUCCION .....65
- 2. OBLIGACION REGLAMENTARIA DEL PRESENTE DOCUMENTO .....65
- 3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PLAN GENERAL .....66
- 4. AFECCION A LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS.....69

**(1)- CONTENIDO Y  
ESTRUCTURA DEL ESTUDIO  
DE VIABILIDAD  
ECONOMICO-FINANCIERO**



- 1.- INTRODUCCION
- 2.- CONSIDERACIONES PREVIAS
- 3.- CARACTERIZACION
- 4.- PLANTEAMIENTO DEL ANALISIS
- 5.- METODOLOGIA DEL ANALISIS
- 6.- RESULTADOS Y CONCLUSIONES

## 1.- INTRODUCCIÓN

La necesidad cierta de abordar la redacción de un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera radica, además de en una exigencia legal explícita, en la necesidad objetiva de conocer si las previsiones que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana propone son realmente materializables, además de en las vertientes técnico-ambientales y jurídicas, también desde las perspectivas económica y financiera.

Y dicho análisis ha de ser suscitado para todo tipo de intervenciones, sean éstas públicas o privadas, conlleven o no aprovechamiento lucrativo, se den en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, se gestionen de manera integrada o no, mediante un sistema u otro, se hayan de materializar en un cuatrienio concreto (1º ó 2º) o no. Es decir, todas.

La perspectiva económica nos ha de guiar hacia la evaluación y cuantificación de los costes que las referidas intervenciones conlleven, juntamente con los rendimientos económicos que de las mismas se deriven. Ahora bien, en esa evaluación de costes únicamente nos interesan aquellos que tienen un componente urbanístico. Es decir, y a título de ejemplo, no se trata de evaluar la inversión total en una actividad económica (suelo, edificio, maquinaria, mobiliario...) y su correspondiente rendimiento económico (ventas, compras, financieros...), sino el resultado de la operación urbanístico-inmobiliaria para llegar hasta ahí, aunque en muchos casos ésta pueda ser una parte de esa otra. Dicho de otra forma, se trataría de evaluar los costes y los beneficios que la transformación propiamente urbanística conlleva.

En concreto, las variables que hay que tener presente en la evaluación se reducen al valor de los suelos necesarios para la operación, los costes de construcción de la correspondiente intervención (edificación, urbanización privada, etc...), los costes propios de la urbanización pública ligada a aquella, y el valor final del producto inmobiliario, todas ellas con sus propios subapartados.

Esta perspectiva económica tampoco quedaría ajena del análisis asociado al campo de la equidistribución, aspecto esencial en todo documento urbanístico. Es un objetivo prioritario de toda la legislación urbanística vigente el perseguir que exista un equilibrio entre los beneficios y las cargas que la actividad urbanística origina.

Y en cuanto a la perspectiva financiera, ésta se centraría más en los recursos. Recursos tanto de la actividad pública como de la iniciativa privada, sustentada siempre en las plusvalías que las determinaciones del plan general generan en el valor del suelo en sí, el cual, al tener la condición de pertenecer a “alguien”, traslada a este “alguien” aquellas plusvalías.

La legislación preve que, a cambio, la Comunidad (representada por la Administración), que es quien en realidad origina aquellas plusvalías, obtendrá una serie de beneficios urbanísticos. Beneficios éstos que se concretan en la actividad urbanizatoria directa del suelo público, en la transmisión gratuita de suelo destinado a la intervención pública y en la generación de recursos financieros para poder hacer frente a la misma.

Precisamente este último apartado también habrá de ser analizado desde la perspectiva financiera, de forma que se garantice que los recursos financieros de las Administraciones a las que se encomienda la intervención pública preconizada por el plan general sean suficientes para garantizar las necesidades financieras que dicha intervención pública incorpora.

Resumiendo, habrá de quedar plenamente justificado que el plan general Municipal de Ordenación Urbana es viable en su concepción.

Sólo restaría añadir aquellas otras determinaciones que hicieran de este documento un documento asemejable a la legalmente exigible memoria de sostenibilidad económica, que pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas locales 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

## **2.- CONSIDERACIONES PREVIAS**

Las dos exigencias legales señaladas en el apartado anterior resultan ser una exigencia difícilmente abarcable en su literalidad. Es por ello que debe entenderse como una exigencia a la que, en un documento como el plan general, sólo puede darse una respuesta indicativa, ilustrativa, o referencial (y así ocurre de hecho de forma general en la práctica urbanística habitual). Es decir, se trata de un documento en muchos aspectos abierto y susceptible de resultados diversos, con posibles consecuencias de uno u otro signo respecto a las definiciones exigidas.

Al efecto de redactar este documento, tendremos que analizar los aspectos relativos a la posibilidad de ejecutar el planeamiento, considerando las propuestas relativas a la ordenación de los diversos ámbitos urbanísticos establecidos, siempre en función del grado de determinación señalado en aquellas.

El análisis habrá de tener presentes las edificabilidades ponderadas atribuidas a todos y cada uno de los usos principales, en función de su ámbito de ordenación, relacionando el valor de dichas edificabilidades y las cargas de urbanización que se deben asumir en cada uno de los ámbitos citados.

Para evitar la aparición de problemas en torno a alcanzar un equilibrio entre ingresos y gastos y una retribución correcta, en cada caso, al valor del suelo, deducidos costes de urbanización, será precisa la

adopción de unas edificabilidades urbanísticas correctas y adecuadas para cada uno de los ámbitos urbanísticos, que en el caso de muchos de estos ámbitos urbanísticos llega hasta la concreción de la ordenación pormenorizada. Extremo éste que permite realizar un análisis más fino y detallado del equilibrio entre ingresos y gastos, y de la viabilidad económica de la ejecución de cada ámbito de gestión.

Por otro lado, será preciso identificar y valorar, en la medida de lo posible, y de forma lo más ajustada posible, las acciones singulares de inversión en infraestructuras y elementos equipamentales necesarias para la ejecución del plan general, así como identificar las administraciones públicas, o eventualmente agentes privados, responsables de su ejecución y financiación.

También será preciso analizar, de forma lo más ajustada posible, la viabilidad de las actuaciones integradas definidas en suelo urbano y en suelo urbanizable. Para ello, tomando como base una estimación de los precios inmobiliarios en las diferentes localizaciones de los suelos urbanos y urbanizables del término municipal, se calcularán los coeficientes de ponderación de los diferentes usos principales, los cuales servirán para ponderar y valorar las citadas edificabilidades establecidas para cada ámbito, tomando como referencia de comparación la unidad de referencia, que no es otra que el valor de repercusión del suelo correspondiente al metro cuadrado construido ( $m^2(c)$ ) de la vivienda de protección oficial de régimen general, tomada como tal por estar sujeta a una pauta de valoración económica estable y clara.

Los coeficientes de ponderación así calculados se incorporarán asimismo a la normativa del plan general, para su aplicación general en el proceso de ejecución de éste, de acuerdo con lo exigido por la legislación urbanística. Así, entre otras cuestiones, tendrán especial relevancia en la determinación de la cuantía económica asociada al levantamiento de la carga dotacional correspondiente a las actuaciones de dotación.

### **3.- CARACTERIZACIÓN**

Una vez conocido cual es el objetivo final del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero, es el momento de recoger y clasificar las distintas intervenciones propuestas por el plan, en función de una serie de características propias claramente definidas, de manera que podamos desarrollar la posterior evaluación de una forma más o menos sistemática.

En primer lugar, realizaremos esa caracterización en función de las variables “tipo de actuación”, “clasificación del suelo” y “régimen de gestión”. Caracterización que nos lleva a las siguientes tipologías generales de intervención:

- 1) Sistema general en suelo no urbanizable.
- 2) Otras intervenciones en suelo no urbanizable.
- 3) Sistema general en suelo urbano (consolidado o no).
- 4) Urbanización pendiente (comunicaciones, infraestructura, zonas verdes, etc..) en suelo urbano no consolidado.
- 5) Mejoras de la urbanización en suelo urbano (consolidado o no).
- 6) Equipamiento en suelo urbano (consolidado o no).
- 7) Levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano (consolidado o no).
- 8) Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado.
- 9) Sistema general en suelo urbanizable sectorizado.
- 10) Unidad de ejecución en suelo urbanizable sectorizado.
- 11) Equipamiento en suelo urbanizable sectorizado.

Ahora bien, la anterior caracterización no será completa en tanto no se determine el contenido público o privado de las intervenciones planteadas. Al respecto conviene señalar que:

- a.....Las intervenciones del tipo 1) y 5) tendrán un contenido específicamente público.
- b.....Las intervenciones del tipo 7) serán totalmente privadas.
- c.....Las intervenciones del tipo 4), 8), 9) y 10) tienen un carácter mixto, con una componente marcadamente pública en algunos casos, y viceversa en otros.
- d.....Las intervenciones del tipo 2), 3), 6) y 11) tienen también un carácter mixto, diferenciándose de las anteriores en que su necesidad ha de ser evaluada desde una perspectiva no específicamente urbanística.

#### **4.- PLANTEAMIENTO DEL ANALISIS**

Establecida la “caracterización” anterior, a la que se volverá nuevamente con posterioridad, resta indicar aquellos tipos de intervención cuyo análisis requiere un detenimiento especial. Las causas y consecuencias de tal tratamiento se analizan en cada uno de los capítulos destinados al efecto, por lo que en este momento nos limitaremos a relacionarlos. En concreto:

- Los tipos de intervención de iniciativa pública, 1), 3) y 5), así como en muchos casos, y en lo que les concierne, también los tipos 2), 4), 6), 9) y 11), precisan de un análisis de detalle, fundamentalmente en lo que se refiere a la financiación.
- Los tipos 2), 6) y 11) cuando la iniciativa recaiga en agentes privados (si bien casi siempre la financiación irá acompañada de ayudas provenientes de fondos públicos), se entienden fuera del marco de actuación del presente análisis de detalle, aunque habrán de tenerse presentes para el diagnóstico final.
- Los tipos 8) y 10), y en lo que respecta a la gestión del suelo, también el 9) y el 11), son los que se desarrollan en base a las determinaciones de gestión sistemática señalados por la Ley del Suelo.
- En cuanto se plantea el análisis del tipo 7) surge la necesidad de disponer, con carácter previo, de un análisis específico que se sustente en las determinaciones que en torno a las actuaciones de dotación se señalan en la Ley del Suelo.

A lo largo del presente Estudio nos dedicaremos a desarrollar los análisis aquí descritos, en base a la metodología que, a modo de reseña, se describe a continuación.

## 5.- METODOLOGIA DEL ANALISIS

La metodología del análisis que desarrollaremos se diseña en base a una serie de premisas básicas que nos resultan esenciales para conseguir alcanzar el objeto perseguido. Premisas tales como que este documento, además de para intentar hacer ver que el presente plan alcanza unos niveles aceptables de sostenibilidad económica, nos ha de servir para justificar aquellos contenidos de índole económico que todo plan general lleva aparejados consigo. No en vano un plan de estas características tiene una incidencia económica nada desdeñable en la sociedad que, de una u otra manera, se asienta en el territorio que dicho plan ordena.

De esta manera, en primer lugar se hará un análisis detallado de la capacidad de las Administraciones Públicas para hacer frente financieramente a las intervenciones de carácter público que el plan considera, sea cual fuere la administración competente en cada caso. Dicho análisis es esencial para discernir si la sostenibilidad preconizada es verdaderamente cierta. Este análisis es el que se detalla en el capítulo (2) del presente Estudio.

Tras lo anterior, nos detendremos en un aspecto económico básico del plan, que no es otro que el cálculo de los coeficientes de ponderación de los usos del suelo que este plan propone en función de su localización. Se trata de un aspecto básico porque el resultado de dicho cálculo es la tabla de coeficientes de ponderación que, como tal, ha sido trasladada a la normativa urbanística del plan, y que, a tenor de lo establecido por ésta y de lo señalado en las fichas urbanística individualizadas de los

ámbitos del plan, van a tener un alcance prácticamente integral, salvo algunas excepciones muy concretas, por su especificidad, como es el caso del ámbito 47.- ALDE ZAHARRA y de algún otro. El desarrollo del cálculo se aborda con todo detalle, y el mismo queda expuesto de forma bastante clarificadora mediante las Tablas que incorpora el capítulo (3) del presente Estudio.

Estos coeficientes de ponderación de referencia nos permitirán, a continuación, calcular la edificabilidad ponderada total de aquellos ámbitos de plan en los que dicho parámetro sea necesario para la ordenación del mismo. Dicha edificabilidad ponderada constituirá un elemento de limitación determinante y por ello vendrá expresamente señalado en las fichas urbanísticas de los ámbitos de plan correspondientes. El detalle de cuáles son esos ámbitos, así como el de su posterior cálculo numérico, ya en metros cuadrados homogeneizados, viene recogido en el capítulo (4) del presente Estudio.

Conocidas estas edificabilidades ponderadas totales, será el momento de abordar la determinación del alcance económico de aquella parte de esa edificabilidad ponderada total que, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, corresponde percibir al Ayuntamiento. Es decir, será el momento de la valoración de las cesiones obligatorias a realizar en el transcurso de la ejecución, tanto de las actuaciones integradas, como de las actuaciones de dotación de parcela completa. Dicha valoración se realiza de forma desagregada, considerando en primer lugar las actuaciones en suelo urbano y después las que se desarrollan en suelo urbanizable, para agregarlas a posteriori. A esta labor se dirige el capítulo (5) del presente Estudio.

Este capítulo servirá así mismo para evaluar la viabilidad económico-financiera de las unidades de ejecución correspondientes a los ámbitos donde se preve el desarrollo de las arriba reseñadas actuaciones, es decir, tanto las actuaciones integradas como las actuaciones de dotación de parcela completa. Para tal evaluación, se partirá en todo momento de la parte apropiable (la no cedida al Ayuntamiento) de las edificabilidades ponderadas anteriormente calculadas.

Acto seguido será el momento de concretar el soporte económico a utilizar en aquellos supuestos excepcionales en los que la cesión de suelo, tanto para el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos, así como para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, es materialmente imposible. En estos casos procederá el levantamiento de la carga dotacional mediante el abono en metálico. de su valor, calculado según las determinaciones establecidas en el capítulo (6) del presente Estudio.

## **6.- RESULTADOS Y CONCLUSIONES**

La caracterización inicial de las intervenciones propuestas por el plan, los elementos que configuran el planteamiento del presente análisis, así como la metodología concreta que iremos desarrollando a continuación, tienen por objeto emitir un diagnóstico acerca de la mera viabilidad del plan, así como de



un concepto más amplio cual es de la sostenibilidad económica del plan. A este menester se dedican los capítulos (7) y (8) del presente Estudio.

## **(2) - FINANCIACION DE LAS INTERVENCIONES DE CARACTER PUBLICO**



- 1.- OBJETO Y ALCANCE**
- 2.- CUANTIFICACION DE LAS INVERSIONES NECESARIAS**
- 3.- NECESIDADES FINANCIERAS**
- 4.- CAPACIDAD DE FINANCIACIÓN**

## 1.- OBJETO Y ALCANCE

El plan general, además de ordenar y equilibrar los aprovechamientos que suscita, plantea una serie de intervenciones de iniciativa pública necesarios para llevar a buen puerto los objetivos de equilibrio sostenible y mejora de la calidad de vida en su vertiente territorial.

Algunas de ellas sirven para configurar de forma adecuada la pretendida y propuesta estructura general y orgánica del territorio. Intervenciones que responden a necesidades de variada índole, tales como las propias del sistema general de comunicaciones (red ferroviaria, red viaria territorial, red viaria municipal, red no motorizada, ...) , las de las distintas variantes de equipamiento comunitario o las afectas a las distintas infraestructuras de servicios (suministro y tratamiento).

Otras, en cambio, responden a operaciones edificatorias, urbanizadoras o conservadoras de diferente índole, que no responden a las determinaciones propias de los sistemas generales, pero en las que la iniciativa acerca de las mismas queda asignada a las administraciones públicas.

Ahondando aún más en el ánimo de que el plan resulte creíble, no sólo en los aspectos propiamente urbanísticos, sino también en los referidos a su financiación, se plantea el presente capítulo, donde se detallará el alcance económico de las intervenciones, así como la demostración fehaciente de la capacidad económica de las distintas Administraciones Públicas en su financiación.

El listado completo de las intervenciones de cierta envergadura y el del conjunto de otras de índole menor propuestas puede ser el que se señala a continuación:

- 1) OPERACIONES DE PUESTA EN VALOR DEL MEDIO FISICO
- 2) TRAMOS DE LA NUEVA RED FERROVIARIA VASCA
- 3) TRAMO DEL CORREDOR BEASAIN-DURANGO (TUNEL DE KANPAZAR)
- 4) ENLACE DE SOLOZAR (CONEXIONES RODADA Y NO MOTORIZADA)
- 5) ENLACE COMPLETO EN LA GI-627 A LA ALTURA DE OSINAGA
- 6) PUNTO DE ACCESO A LA RED DE TRANSPORTE DE KASKONATEGI
- 7) INTERVENCIONES EN EL VIARIO LOCAL
- 8) ITINERARIOS NO MOTORIZADOS
- 9) OPERACIONES DE REURBANIZACION
- 10) PARQUES DE SANTA BARBARA Y MONTERRON
- 11) REHABILITACION DE ERLOJUAREN ERAIKINA

- 12) ZONA DEPORTIVA DE MOJATEGI (MUSAKOLAKO KIROLDEGIA)
- 13) EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PUBLICO
- 14) INTERVENCIONES EN OSASUNGUNEA
- 15) REHABILITACION DE UDAL AZOKA
- 16) EQUIPAMIENTO GENERICO EN TOKI-ARGI
- 17) EQUIPAMIENTO GENERICO EN ELMA ERIKINA
- 18) OTROS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- 19) ZONA DE ACTIVIDADES AMBIENTALES DE URIBARRI

## **2.- CUANTIFICACION DE LAS INVERSIONES NECESARIAS**

El monto total aproximado de las necesidades financieras intrínsecamente unidas a las intervenciones planteadas, así como la determinación concreta de la Administración competente que debe hacer frente a las mismas, se desarrolla a continuación una a una. En concreto:

### **1) OPERACIONES DE PUESTA EN VALOR DEL MEDIO FISICO**

En este apartado se incluyen, además de las actuaciones de progresiva habilitación de las zonas de Kurtzetxiki e Hidalgo baso, incluidos dentro de la red de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes del municipio, las intervenciones encaminadas a hacer realmente efectiva la orientación preservadora que se deriva de este plan para con las zonas de especial protección del suelo no urbanizable, incluida la adquisición de suelo por parte del Ayuntamiento. El monto total de aquellas que presumiblemente puedan desarrollarse dentro del periodo de vigencia del presente plan general puede rondar los 2 millones de euros.

Si bien la iniciativa para abordar este tipo de operaciones corresponde al Ayuntamiento, a la vista del propio contenido de las mismas, es previsible una participación financiera, a modo de ayuda, de la Diputación Foral de Gipuzkoa de aproximadamente un 25%.

### **2) TRAMOS DE LA NUEVA RED FERROVIARIA VASCA**

Estamos ante una infraestructura de alcance supramunicipal, cuyo coste total (muy elevado, por cierto) no ha sido desglosado municipio a municipio, término a término, pues tampoco tiene mucho sentido realizar tal labor.

La Administración competente en la ejecución de esta obra es el Estado, con las ayudas provenientes de fondos europeos que puedan corresponder.

### **3) TRAMO DEL CORREDOR BEASAIN-DURANGO**

Se trata de una infraestructura contemplada en el plan general de Carreteras del País Vasco que, en lo que respecta al término municipal de Arrasate, presenta una incidencia colateral, pues no afecta directamente a suelos arrasatearras más que en los ramales y en los efectos derivados. Tampoco existe, en consecuencia, una evaluación desglosada de la intervención con respecto al municipio.

La competencia de la ejecución de la obra corresponde, por tratarse de una obra de mejora de la red viaria territorial, a la Diputación Foral de Gipuzkoa. No obstante lo anterior, gracias a convenios que se dan entre las distintas Administraciones Forales, la presente obra, en realidad, en su condición de obra fronteriza, ha sido encomendada, en principio, a la Diputación Foral de Bizkaia.

### **4) ENLACE DE SOLOZAR (CONEXIONES RODADA Y NO MOTORIZADA)**

La intervención propuesta tiene un presupuesto estimado de 1,5 millones de euros, contemplándose la misma como un conjunto de diferentes partes de obra, tales como la ejecución de los dos ramales de conexión con la GI-627 en sentido Gasteiz y la mejora de las características geométricas del tramo inicial de la GI-3554 (incluida la solución a los movimientos de cruce propios del enlace), así como la solución técnica que garantice la continuidad, en este punto y de manera segura, al Deba Bailarako Bidegorria, incluido dentro de la Red ciclable foral.

Al tratarse también de una obra de mejora de la red viaria territorial, corresponde así mismo ejecutar la obra a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### **5) ENLACE COMPLETO EN LA GI-627 A LA ALTURA DE OSINAGA**

La intervención tiene como objeto completar el enlace existente en la carretera, de la Red Básica de titularidad foral a la altura de Osinaga, toda vez que, tras las intervenciones de la mejora de la movilidad desarrolladas en el municipio, este enlace se ha convertido en el principal punto de acceso a la zona centro de Arrasate. El coste estimado de la misma se cifra en 1,8 millones de euros.

La iniciativa de la intervención y de la financiación corre a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### **6) PUNTO DE ACCESO A LA RED DE TRANSPORTE DE KASKONATEGI**

Esta intervención tiene por objeto generar un punto de parada de carácter comarcal para las líneas de autobuses de viajeros de largo recorrido que atraviesan la misma a través de la autopista AP-1. Se trata de una intervención que, en primera instancia, se plantea sin un ánimo inversor, hasta en tanto no se constate su verdadera capacidad.

La competencia en materia de transporte de esta naturaleza, así como en la vialidad que, en su caso, se pudiera ver afectada, recae en la Diputación Foral de Gipuzkoa.

#### **7) INTERVENCIONES EN EL VIARIO LOCAL**

El presente apartado incorpora tanto las intervenciones en el sistema general viario de titularidad municipal (nuevas glorietas, humanización del viario, otras mejoras....) como todas aquellas otras que son propias del viario local en ámbitos consolidados (mantenimiento y mejoras puntuales). Una estimación del monto total que pueden alcanzar las presentes intervenciones nos lleva a la cantidad de 11,2 millones (6 M en sistemas generales y 5,2 M en ámbitos consolidados) de euros.

La competencia de este apartado corresponde en exclusiva al Ayuntamiento de Arrasate, que habrá de hacerse cargo del 100% de la cantidad señalada.

#### **8) ITINERARIOS NO MOTORIZADOS**

Si bien el alcance de estas intervenciones es ilimitado, el apartado concreto se circunscribe a completar los cinco ejes referenciados como sistema general viario de circulación no motorizada (Deba Bailarako Bidegorria, Gernika Oinezkoen Zumardia y su prolongación, Etxaluze-Garagartza, Etxaluze-Musakola y Arimazubi-Maala), y a la red principal de recorridos de montaña, propia del suelo no urbanizable. En cuanto a los primeros, el alcance de los costes ronda los 8,4 millones (2,1 M el primer eje, y 6,3 M el resto) de euros. Los segundos, con mayor longitud pero con un nivel de intervención muchísimo menor costarán aproximadamente 2,5 millones de euros.

En cuanto a la distribución de los gastos, en el caso de estos últimos la iniciativa corresponde al Ayuntamiento de Arrasate, si bien cabe considerar una ayuda media parcial de en torno al 15% de fondos europeos destinados a agricultura de montaña. Y respecto de los ejes, salvo en el caso de Deba Bailarako Bideogria (incluida, tal y como se ha indicado, dentro de la Red ciclable foral, y por lo tanto, de iniciativa foral), en el resto la iniciativa es también municipal, si bien un 20% del coste se imputa a las propias unidades de ejecución. El montante restante ha de ser abordado por el Ayuntamiento de Arrasate, aunque cabe suponer una participación en ayudas, de en torno al 30% en su financiación, derivada de programas de apoyo en este tipo de iniciativas por parte del Gobierno Vasco (10%) y de la Diputación Foral de Gipuzkoa (20%).

#### **9) OPERACIONES DE REURBANIZACIÓN**

Este apartado incluye todas las mejoras reurbanizatorias que el documento propone en ámbitos que se desarrollan por el sistema de Expropiación o en los que se abordan mediante el sistema de Cooperación, en los que la iniciativa queda en manos de la Administración, y en las que ésta ha de hacer frente a una parte, mayor o menor, de las obras de urbanización. Una estimación somera de cuanto aquí se incluye, para el plazo de vigencia del propio plan, ronda los 12 millones de euros. Aunque no se trate exactamente de sistemas generales, a efectos del presente estudio de viabilidad económico-financiera parece apropiado que queden contempladas como tal.

La financiación de estas operaciones es competencia municipal, entendiéndose que sólo una parte de los costes derivados de las intervenciones en este tipo de ámbitos se financia con aportaciones de los particulares. Una parte que puede resultar muy variable de unos ámbitos a otros, pero que visto desde una óptica realmente operativa y prudente, a priori conviene situarla en no más allá de un 15% del total.

#### **10) PARQUES DE SANTA BARBARA Y MONTERRON**

Las intervenciones planteadas en este apartado se corresponden con las intervenciones de mejora señaladas en las fichas urbanísticas correspondientes, destinadas a aumentar su atractivo y , como consecuencia, a que el uso de ambos espacios se intensifique. El coste aproximado de esta intervención es de 2,3 millones de euros.

La iniciativa y la financiación son imputables al Ayuntamiento de Arrasate, si bien es más que previsible que estas obras tengan cabida en programas de ayuda del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa, con una participación de éstas no inferior al 20% entre ambas.

#### **11) REHABILITACIÓN DE ERLOJUAREN ERAIKINA**

Se trata de una intervención rehabilitadora de un edificio declarado como monumental al que se pretende dotar de un uso de equipamiento cultural intensivo. El coste de la obra global se sitúa en torno a los 3,3 millones de euros.

Si bien la iniciativa para la ejecución de la obra corresponde al Ayuntamiento, a la vista, tanto de su catalogación como monumento, como del propio uso cultural al que pretende ser destinado, es previsible una participación financiera de la Diputación Foral de Gipuzkoa de aproximadamente un 20%.

#### **12) ZONA DEPORTIVA DE MOJATEGI (MUSAKOLAKO KIROLDEGIA)**

La sola existencia de este gran equipamiento deportivo en torno al polideportivo de Musakola, trae consigo la necesidad de un esfuerzo inversor para mantener en un adecuado nivel de calidad la infraestructura, incluida la derivada de las posibles ampliaciones contempladas en la ficha urbanística correspondiente. Las necesidades financieras al efecto, y a lo largo del periodo de vigencia de este plan, se sitúan en torno a 1,8 millones de euros.

La iniciativa y la financiación son única y exclusivamente imputables al Ayuntamiento de Arrasate.

#### **13) EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PUBLICO**

Se engloban en este apartado todas las inversiones necesarias para mantener en un adecuado nivel de calidad la infraestructura del sistema escolar público en el municipio, incluidas las posibles necesidades de ampliación.

La competencia en este caso recae en el Gobierno Vasco, si bien es cierto que el Ayuntamiento de Arrasate aporta anualmente unos 60.000 euros en concepto de inversión y mantenimiento.

#### **14) INTERVENCIONES EN OSASUNGUNEA**

Estamos ante un centro sanitario integrado cuya permanente adecuación a las exigencias de la ciudadanía requiere la aportación permanente de grandes fondos, además de unas pequeñas cargas añadidas en materia de aparcamientos y urbanización.

La competencia de la ejecución de todas esas intervenciones recae en el Gobierno Vasco, o en sus organismos autónomos.

#### **15) REHABILITACION DE UDAL AZOKA**

Se trata de abordar la rehabilitación y puesta en valor con usos intensivos del mercado municipal, entendido como equipamiento estratégico, no sólo desde el punto de vista de los servicios urbanos, sino con un carácter más amplio, lúdico incluso. El coste total de la intervención rondará los 2,5 millones de euros.

La iniciativa corresponde al Ayuntamiento de Arrasate, y en la financiación es muy verosímil la participación del Gobierno Vasco en una cuantía no menor al 10%.

#### **16) EQUIPAMIENTO GENÉRICO EN TOKI-ARGI**

Ante un suelo de reserva para equipamientos, sin determinar, no es fácil establecer cuantías en lo que respecta al coste de la intervención. Ahora bien, una estimación basada en el aprovechamiento y en las características del propio solar nos llevan a la cifra de 1,5 millones de euros.

La iniciativa, y una gran parte de la financiación, en principio, y en tanto no se concrete el destino que se vaya a dar al equipamiento, será de exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento de Arrasate. Ahora bien, no es osado contemplar una participación del 10% por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en concepto, al menos, de ayudas de carácter sectorial.

#### **17) EQUIPAMIENTO GENÉRICO EN ELMA ERAIKINA**

Nos situamos ante un edificio al que se le fija un destino de equipamiento genérico. Tampoco ahora es fácil establecer cuantías en lo que respecta al coste de la intervención. Ahora bien, una estimación basada en el aprovechamiento y en las características del propio solar nos llevan a la cifra de 2,2 millones de euros.

La iniciativa en este caso también corresponde al Ayuntamiento de Arrasate. Y de manera análoga a la del apartado anterior, tampoco será osado contemplar una participación del 10% por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en concepto de ayudas de carácter sectorial.

#### **18) OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

El presente apartado trata de recoger todas aquellas otras intervenciones en materia de equipamiento comunitario que el plan general posibilita (Casco Histórico, Santa Teresa 12, Zerrajera.....). Es previsible una ejecución real en esta materia, dentro del plazo objeto de estudio, de 5 millones de euros.

La financiación correrá previsiblemente a cargo del Ayuntamiento de Arrasate, si bien cabe prever unas ayudas de carácter sectorial del 5% tanto de la Diputación Foral de Gipuzkoa como del Gobierno Vasco, es decir, un 10% en total.

#### **19) ZONA DE ACTIVIDADES AMBIENTALES DE URIBARRI**

Esta intervención tiene por objeto completar, si procede, el espacio vacante existente en este elemento de infraestructura que actualmente alberga al Garbigune y a la zona de limpieza de vehículos en el barrio de Uribarri, instalaciones éstas que están siendo gestionadas por la Mancomunidad de Debagoiena y el Ayuntamiento de Arrasate, con la participación económica, incluso, de distintas administraciones públicas supramunicipales. El alcance económico de la nueva intervención no es predecible, pero una estimación muy generalizada nos llevaría a unos 0,4 millones de euros.

La iniciativa y financiación de la misma recaería presumiblemente en el Ayuntamiento de Arrasate, y así la contemplaremos (es posible que, en función de su destino, la abordara la Mancomunidad, pero no contemplaremos esta posibilidad).

### **3.- NECESIDADES FINANCIERAS**

Una vez determinado el costo total de las intervenciones, establecidas los criterios de participación de las distintas Administraciones Públicas en su financiación, es preciso concretar la capacidad de éstas para hacer frente a la parte que les corresponde.

Una primera reflexión, habida cuenta de que nos encontramos frente a intervenciones contempladas en proyectos plenamente validados o programas de carácter más o menos permanente, y dado que las novedades que plantea este plan con respecto a las contempladas con antelación por las respectivas Administraciones competentes son económicamente muy pequeñas, vamos a establecer la simplificación metodológica de suponer que estas Administraciones supramunicipales tienen garantizada su capacidad financiera. Se trata a priori de una simplificación más que verosímil, que por

otra parte acota el análisis sensiblemente, reduciéndose al de la capacidad del Ayuntamiento de Arrasate.

Centrado el problema, vamos a concretar el monto total de las necesidades financieras que el plan general imputa al Ayuntamiento de Arrasate. A efectos del presente cálculo tendremos presente que, si bien el horizonte temporal del plan es de 8 años, serían más realistas las previsiones que contemplaran la no ejecución del plan en su integridad, tanto al nivel de ingresos como de gastos. En concreto, fijaremos a estos efectos un horizonte temporal (ambicioso también) de 10 años.

Las necesidades financieras se resumen, en consecuencia, de la siguiente forma:

INTERVENCION	COSTE TOTAL	COMPETENCIA						A SOPORTAR POR AYUNTAMIENTO
		UDALA	GFA	EJ	ESTADO	OTROS	PARTIC.	
1) PUESTA EN VALOR DEL MEDIO FISICO	2,0 M euros	75 %	25 %	-	-	-	-	1,500 M euros
2) NUEVA RED FERROVIARIA	SIN EVALUAR	-	-	-	100 %	-	-	-
3) CORREDOR BEASAIN-DURANGO	SIN EVALUAR	-	100 %	-	-	-	-	-
4) GI-627 (ENLACE DE SOLOZAR)	1,5 M euros	-	100 %	-	-	-	-	-
5) GI-627 (ENLACE OSINAGA)	1,8 M euros	-	100 %	-	-	-	-	-
6) PUNTO BUS DE KASKONATEGI	0,0 M euros	-	100 %	-	-	-	-	-
7) VIARIO LOCAL	11,2 M euros	100 %	-	-	-	-	-	11,200 M euros
8) ITIN. NO MOTORIZADOS ①	8,4 M euros	42 %	37 %	6 %	-	-	15 %	3,528 M euros
ITIN. NO MOTORIZADOS ②	2,5 M euros	85%				15%		2,125 M euros
9) REURBANIZACION	10,0 M euros	85 %	-	-	-	-	15 %	8,500 M euros
10) SANTA BARBARA Y MOTERRON	2,3 M euros	80 %	10 %	10 %	-	-	-	1,840 M euros
11) ERLOJUAREN ERAIKINA	3,3 M euros	80 %	20 %	-	-	-	-	2,640 M euros
12) ZONA DEPORTIVA	1,8 M euros	100 %	-	-	-	-	-	1,800 M euros
13) EQUIPAM. EDUCATIVO PUBLICO (*)	SIN EVALUAR	-	-	1000 %	-	-	-	0,600 M euros
14) OSANSUNGUNEA	SIN EVALUAR	-	-	100 %	-	-	-	-
15) UDAL AZOKA	2,2 M euros	90 %	-	10 %	-	-	-	1,980 M euros
16) TOKI-ARGI	1,5 M euros	90 %	10%					1,350 M euros
17) ELMA ERAIKINA	2,0 M euros	90 %	10 %	-	-	-	-	1,800 M euros
18) OTROS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	5,0 M euros	90 %	5 %	5 %	-	-	-	4,500 M euros
19) ZONA DE ACTIVIDADES AMBIENTALES	0,4 M euros	100 %	-	-	-	-	-	0,400 M euros
<b>TOTAL</b>								<b>43,763 M euros</b>

(\*) Las intervenciones señaladas incorporan la participación municipal de carácter anual señalada anteriormente, en el horizonte de 10 años.

A dichas necesidades sería preciso añadir, pues tienen un tratamiento conceptualmente distinto, las originadas por la obtención de suelo para la ejecución de estos sistemas generales.

Al respecto señalar que los terrenos ubicados en el suelo urbanizable se obtienen financieramente de manera gratuita, a través de las oportunas compensaciones, mediante los mecanismos previstos en la legislación del suelo.

Ocurre otro tanto con aquellos terrenos que se ubican en ámbitos de suelo urbano que no se encuentra consolidado, si bien con las limitaciones propias de este tipo de suelo.

En consecuencia, únicamente los ubicados en suelo no urbanizable y en suelo urbano consolidado supondrán necesidad financiera. La realidad es que las intervenciones planteadas en dichos suelos incorporan poco coste por este concepto, pues prácticamente en su integridad se desarrollan en suelos de titularidad municipal o pública. Una estimación de las necesidades que se originan a causa del presente concepto nos llevarían a unos 0,3 millones de euros.

El total de las necesidades financieras, por lo tanto, rondaría los 44,063 millones de euros (del año 2015).

#### 4.- CAPACIDAD DE FINANCIACION

En cuanto a las fuentes de financiación, las mismas se reducen a dos: las disponibles anualmente en el capítulo IV (Inversiones) del Presupuesto Municipal Ordinario, y las derivadas de la propia gestión urbanística.

Empezando por la primera variable, los datos más relevantes al efecto del Presupuesto Municipal en el ejercicio 2014 (previsión) y los anteriores (liquidación) son los siguientes:

CONCEPTO	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
TOTAL PRESUPUESTO	34.397	33.216	34.361	36.694	43.850	51.464	47.128	43.218	49.816
INVERSIONES	7.219	5.235	7.311	9.943	17.461	25.368	20.824	18.005	27.405
AMORTIZACION DEUDA	1.056	2.310	2.440	2.137	1.405	1.070	1.060	1.226	1.330
INGRESOS PATRIMONIALES	1.082	1.623	1.621	1.352	3.674	7.782	9.896	6.383	8.462
PRESTAMO	1.218	2.266	3.139	3.115	3.104	5.259	3.629	4.059	6.013

Un repaso a la evolución de las cuantías económicas asociadas a las variables presupuestarias nos lleva a constatar que el efecto de la actual crisis económica se ha hecho patente tanto en ingresos como en gastos, y que las variables asociadas a la gestión y ejecución urbanísticas han sido las más sensibles en la evolución presupuestaria.

En concreto, el monto total de la cuantía presupuestaria sufre un drástico descenso en 3 ejercicios, desde los 51 M euros de año 2009 a los 34 M euros del ejercicio 2012. En el 2013 se produce un pequeño descenso hasta los 33 M euros y este año 2014 la previsión de cierre se sitúa en 34 M euros, apuntando a una eventual remontada.

Si nos ceñimos a las Inversiones, el descenso es todavía más brusco, brutal los dos primeros ejercicios, 2010 y 2011, y prosigue hasta el 2013, siendo este año 2014 un año en el que las inversiones van a subir de manera notable respecto del ejercicio inmediatamente anterior.

Los Ingresos Patrimoniales siguen una trayectoria muy semejante al de las inversiones, pero sin que se manifieste remontada alguna.

Y en cuanto a la Deuda, la tabla anterior refleja un descenso claro y prolongado de la cuantía de los préstamos, junto a un nivel de amortización de deuda bajo, aunque un tanto singular, que evoluciona sin variaciones dignas de mención.

Al hilo de lo anterior, entendiendo que la recuperación económica que necesariamente ha de llegar, llegue realmente en el transcurso de este periodo, se considera que el nivel de la misma nunca va a ser el de los años boyantes. Es por eso que vamos a entender que los parámetros a tener en cuenta van a situarse en el 75% de la medida aritmética de las cuantías señaladas en la tabla que hemos reflejado arriba, considerando que los mismos incluyen períodos de bonanza y períodos de crisis, pero entendiendo, por prudencia, que en el periodo de vigencia del plan los segundos jugarán un papel más relevante que los primeros.

En concreto, la hipótesis de partida para rematar este análisis considerará una capacidad inversora media de algo más que 11,5 M euros. Es decir, una capacidad inversora total en 10 años de no menos que 115 Millones de euros.

Es preciso considerar, también, que las partidas incluídas en el capítulo de inversiones alcanzan solo parcialmente a los objetivos señalados en el presente capítulo, y que en el mismo se encuentran recogidos una parte importante de los gastos de gestión urbanística. Estas últimas tienen un reflejo sólo parcial en los ingresos patrimoniales, dado que una parte importante de los ingresos derivados de la gestión urbanística se contabilizan dentro del capítulo de Tasas y Precios.

Tampoco vamos a considerar el efecto inflacionario en precios, dado que en el nivel de aproximación en el que nos movemos dicho efecto no puede ser relevante, y menos a la vista de la actual situación del mercado.

A los efectos del presente cálculo, y adoptando una postura un tanto conservadora, pues la realidad de la gestión municipal aconseja adoptar tal postura, por una larga lista de causas que tampoco ha lugar desarrollar aquí y ahora, consideramos que las hipotéticas fuentes de financiación van a destinarse al plan sólo de forma parcial. Es decir, van a tener un comportamiento que puede visualizarse (para los 10 años) de la siguiente manera:

FUENTE DE FINANCIACION	DISPONIBILIDAD TEORICA	DESTINO AL PLAN	
Presupuesto Ordinario	115 M euros	45%	51,75 M euros

Habida cuenta del proceder seguido en la determinación del total disponible, podemos afirmar que las fuentes de financiación sí pueden hacer frente, y con mucha holgura, a los 44 millones y pico de euros que se plantean como necesidad, incluso para el supuesto de la situación más desfavorable, que es como se ha abordado el análisis del presente capítulo.

## **(3) - COEFICIENTES DE PONDERACION**



- 1.- NECESIDAD Y OBJETO
- 2.- METODOLOGIA DE CALCULO

## 1.- NECESIDAD Y OBJETO

De acuerdo con lo exigido por la legislación urbanística, el presente plan general ha de establecer los coeficientes de ponderación de los diferentes tipos de edificabilidad urbanística en los distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados, a partir de los cuales se deberán deducir las edificabilidades “ponderadas” de los ámbitos de actuación y de las parcelas edificables, así como realizar los correspondientes levantamientos de carga dotacional durante la ejecución del desarrollo del plan general.

## 2.- METODOLOGIA DE CALCULO

Para la determinación de los coeficientes se toma como referencia el valor residual de la unidad de edificabilidad de los diferentes usos con sus cargas de urbanización cumplimentadas, el cual se compara con el de la vivienda protegida de régimen general, que se considera como referencia característica, y al que se asigna el valor 1,000.

La valoración de la edificabilidad de la vivienda de protección oficial se establece según lo determinado por el Decreto “39/2088 de Régimen jurídico de la VPO”, y la Orden ”03/11/2010 de Precios de la vivienda de protección pública” del Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Sin embargo, debido a la situación del mercado inmobiliario en la actualidad, el presente documento establece como referencia un valor (18%) más acorde con la realidad existente, e inferior al máximo admisible (20%) por la normativa vigente.

### \* Vivienda de Protección Oficial de régimen general

$$Vrs = Pv(c) \times 0,18$$

Donde

Vrs: Valor residual del suelo urbanizado por cada m<sup>2</sup> conostruido.

Pv(c): Precio de venta del m<sup>2</sup> construido (Según normativa vigente).

En el caso de las viviendas de protección oficial de régimen tasado se establece un valor idéntico al anterior (18%), inferior al máximo admisible (25% en este caso).

### \* Vivienda de Protección Oficial de régimen Tasado

$$Vrs = Pv(c) \times 0,18$$

En donde:

Vrs: Valor residual del suelo urbanizado máximo del m<sup>2</sup>(c).

Pv(c): Precio de venta del m<sup>2</sup> construido (Según normativa vigente).

En el caso de las viviendas de régimen libre, el cálculo del valor residual del suelo se determinará en base a lo señalado en el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

**\* Edificabilidades en régimen libre:**

$$Vrs = (Pv/1,4) - Ccc$$

donde:

Vrs: Valor residual del suelo urbanizado por cada m<sup>2</sup> construido.

Pv: Precio de venta del m<sup>2</sup> construido.

Ccc : Coste de construcción total por cada m<sup>2</sup> construido.

A los efectos de determinar el precio de venta anteriormente señalado, se tendrán en cuenta las referencias del mercado inmobiliario –portales inmobiliarios diversos en Internet- y de ahí se obtendrán los valores de venta de los diferentes usos principales en la actual situación del mismo.

Dichos valores se diferencian, además de por su uso, con carácter general, por su posición física en el Área Urbana, aspectos de los que se deducen diferencias, tipificándose para cada uso varias “situaciones”, a cada una de las cuales se asigna un valor de venta específico. Se debe tener en cuenta que las valoraciones deben hacerse con un criterio de prudencia y que reflejan valores medios, por debajo de “puntas” singulares del mercado, más aún en la actual situación de crisis inmobiliaria que dificulta la disposición de referencias de valor homogéneas y fiables.

Al igual que en el caso anterior, para determinar los costes de construcción se tomarán en consideración las referencias actuales en el mercado de la construcción.

Con esos valores se procede al cálculo del valor residual del suelo urbanizado correspondiente a cada una de las "situaciones", de las cuales se deducen los coeficientes de ponderación asignados a cada uno de los usos en función de su localización, es decir, de la "situación" correspondiente.

Dicho proceso es el que se refleja en las tablas que se señalan y recogen a continuación:

La Tabla 1 establece cuales son los usos principales con la terminología asociada a cada uno de ellos.

La Tabla 2 recoge de forma gráfica aquellas localizaciones que se asocian a cada una de las 7 "situaciones" diferentes objeto de análisis.

La Tabla 3 asigna a cada uso principal y localización, una "situación" y el correspondiente valor de venta del metro cuadrado construido ( $\text{€/m}^2(\text{c})$ ), calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

La Tabla 4 asigna a cada uso principal y localización, una "situación" y el correspondiente coste de construcción del metro cuadrado construido ( $\text{€/m}^2(\text{c})$ ). Dicho valor es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

La Tabla 5 calcula, para cada uso principal y localización, una "situación" y el correspondiente valor residual del suelo urbanizado por cada metro cuadrado construido ( $\text{€/m}^2(\text{c})$ ).

La Tabla 6 calcula, como consecuencia de lo anterior, los coeficientes de ponderación en función de su uso principal y la "situación" considerada.

Los coeficientes se aplicarán indistintamente en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, y servirán para la determinación de la edificabilidad ponderada de los diferentes ámbitos y parcelas.

En el caso de las actuaciones integradas y en el de aquellas actuaciones de dotación en las que, o bien se modifica el uso principal de la parcela, o bien se produce un incremento de la edificabilidad urbanística correspondiente a un uso principal distinto del residencial, para el cálculo de la edificabilidad ponderada máxima se considerará el uso principal asignado al mismo por el presente plan general, con independencia de que las edificaciones proyectadas se destinen a otros usos pormenorizados compatibles de menor valor.

Al hilo de este último, la Tabla 7 recoge los coeficientes de ponderación en función de su uso pormenorizado dentro de la edificación residencial y de su localización. **Estos coeficientes serán de aplicación sólo allí donde el uso principal sea un uso residencial, y en uno de los dos siguientes supuestos:**

- Al objeto de calcular la edificabilidad ponderada en las actuaciones de dotación por incremento de edificabilidad urbanística, por cambio de uso o por división de vivienda. Dichos coeficientes

- Al objeto de calcular el incremento de edificabilidad ponderada por incremento de edificabilidad urbanística derivada de la construcción de anexos en parcelas privadas.

Si como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana –o eventualmente en los instrumentos de desarrollo del mismo- no se adecuan a la realidad económico-urbanística en el momento de su aplicación, se procederá a su actualización conforme a dicho mercado. Esta actualización podrá realizarse de forma global y unitaria para el conjunto de la Ciudad, o quedar reducida a un ámbito específico. En lo que a estos últimos se refiere, la misma vendrá dada, bien por los instrumentos de ordenación pormenorizada, o de equidistribución, o bien, en las actuaciones de dotación que no exijan la formulación de los mismos, de forma complementaria a la concesión de la licencia de edificación.

Un hito claro para acometer tal actualización será el momento en el que se modifique el precio establecido por el Gobierno Vasco para las viviendas de protección pública.

En cualquier caso, se procederá a la revisión de dichos coeficientes una vez transcurridos 4 años desde la aprobación definitiva del presente plan general.

TABLA 1. USOS PRINCIPALES			
VEA	Residencial edificación antigua	AGS	Actividad económica comercial gran superficie
VER	Residencial edificación rural	ABD	Actividad económica industria baja densidad
VBD	Residencial baja densidad	AIC	Actividad económica industrial común
VAD	Residencia edificación abierta	AIM	Actividad económica industrial mixta
VPO	Residencial vivienda protegida (protección oficial)	AIG	Actividad económica industrial tamaño grande
VPT	Residencial vivienda protegida (protección tasada)	ACH	Actividad económica servicio comercial hostelero
VCC	Residencial vivienda colectiva	EQP	Equipamiento
APT	Actividad económica parque tecnológico	INF	Infraestructura

**TABLA 2. SITUACION**

SITUACION 1	SITUACION 2	SITUACION 3	SITUACION 4	SITUACION 5	SITUACION 6	SITUACION 7
2 BIZIOLA	16 URUBURU	8 ISTIZABAL	15 GAUTXORI	28 SAN ANDRES	50 ERLOJUAREN ERAIKINA	46 OTALORA-ALTAMIRA
3 AITA MENNI	36 INTXAUSTIGAIN	9 GARAGARTZA	18 URIBARRI	45 GAZTELUONDO	56 ZERRAJERA	48 GARIBAI
4 SAN JUAN DE DIOS	38 SAN JOSEPEKO ETXEAK	17 ERGUINGO ESKOLA	19 ITURRIPE	53 ALDAIAZPI	59 OSASUNGUNEA	57 ZABALGUNEA
5 ELEXGARAI	67 ZALDUSPE	29 SAN ANDRES BERRI	20 ESKOLA POLITEKNIKOA	58 MANKOMUNITATEA	63 LEGARGAIN	
6 ATXABALPE	68 GOSAMENDI	35 INTXAUSTI	26 ZARUGALDE		64 LEGARRE	
7 KOBATE	73 MOJETEGI	43 SAN KRISTOBAL HILERRIA	27 SANTA BARBARA			
10 IBARRETA	74 SAN ISIDRO	44 MONTERRON	33 URIBESALGO			
11 EMALDI	75 ARRUENA	49 POPILO	52 ALDAI			
12 MARKULETE		51 LA MERCED	54 ETXE TXIKIAK			
13 GARAIA		60 HONDARRIBIA KALEA	65 GELMA			
14 MENDIBARREN		61 AGERRE	66 GAMEI			
21 OLANDIANO BERRI		62 SANTAMAINA	69 MUSAKOLA			
22 OLANDIANO		72 INSTITUTOA	70 ZIGARROLA			
23 OLANDIANO GAIN						
24 MEATZERREKA BERRI						
25 MEATZERREKA						
30 BEDOÑABE						
32 ETXALULZEKO HARROBIA						
37 SOLOZAR						
38 SAN JOSEPE HARROBIA						
39 FAGOR SAN ANDRES						
40 MUZIBAR						
41 MUGARRIETA						
42 ZAPATAERREKA						
71 OSINAGA						
76 KASKONATEGI						
77 EROSKI						
78 ZABALETA						
79 GARRATZ						
80 PESA						
81 TXURISENA						
82 KATAIDE						
83 ARAZTEGIA						

NOTA: De la presente relación quedan excluidos los ámbitos 1.- GESALIBAR, 47.- ALDE ZAHARRA, 55.- ZALDIBAR y 84.- UDALA, por las razones que señalaremos en el apartado 2 del capítulo (4) del presente Estudio.

**TABLA 3. VALOR DE VENTA EN FUNCION DEL SU USO PRINCIPAL Y LOCALIZACION**

	SITUACION	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF
Vv en m <sup>2</sup> (c)	1	1.800,00	1.700,00	2.100,00	1.900,00	1.292,34	2.153,88	1.775,00	750,00	1.015,00	812,50	945,00	743,75	877,50	775,00	700,00	600,00
Vv en m <sup>2</sup> (c)	2	2.000,00	1.800,00	2.100,00	2.000,00			1.775,00	750,00	1.015,00	812,50	945,00	743,75	877,50	775,00	700,00	600,00
Vv en m <sup>2</sup> (c)	3	2.100,00	1.900,00	2.150,00	2.100,00			1.775,00	750,00	1.015,00	812,50	945,00	743,75	877,50	775,00	700,00	600,00
Vv en m <sup>2</sup> (c)	4	2.200,00	2.000,00	2.200,00	2.200,00			1.775,00	775	1.050,00	843,75	978,75	760,00	911,25	800,00	725,00	625,00
Vv en m <sup>2</sup> (c)	5	2.250,00	2.100,00	2.250,00	2.350,00			1.775,00	775	1.050,00	843,75	978,75	760,00	911,25	800,00	725,00	625,00
Vv en m <sup>2</sup> (c)	6	2.400,00	2.200,00	2.300,00	2.500,00			1.775,00	775	1.050,00	843,75	978,75	760,00	911,25	800,00	725,00	625,00
Vv en m <sup>2</sup> (c)	7	2.700,00	2.300,00	2.400,00	2.700,00			1.775,00	775	1.050,00	843,75	978,75	760,00	911,25	800,00	725,00	625,00

**TABLA 4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN EN FUNCION DEL SU USO PRINCIPAL Y LOCALIZACION**

	SITUACION	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF
Cc en m²(c)	1	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00	-	-	925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00
Cc en m²(c)	2	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00			925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00
Cc en m²(c)	3	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00			925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00
Cc en m²(c)	4	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00			925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00
Cc en m²(c)	5	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00			925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00
Cc en m²(c)	6	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00			925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00
Cc en m²(c)	7	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00			925,00	450,00	500,00	400,00	485,00	425,00	485,00	450,00	425,00	375,00

**TABLA 5. VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO EN FUNCION DEL SU USO PRINCIPAL Y LOCALIZACION**

	SITUACION	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>1</b>	385,71	214,29	500,00	457,14	232,62	387,70	342,86	85,71	225,00	180,36	190,00	106,25	141,79	103,57	75,00	53,57
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>2</b>	528,57	285,71	500,00	528,57			342,86	85,71	225,00	180,36	190,00	106,25	141,79	103,57	75,00	53,57
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>3</b>	600,00	357,14	535,71	600,00			342,86	85,71	225,00	180,36	190,00	106,25	141,79	103,57	75,00	53,57
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>4</b>	671,43	428,57	571,43	671,43			342,86	103,57	117,86	202,68	214,00	121,43	165,89	121,43	92,86	71,43
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>5</b>	707,14	500,00	607,14	778,57			342,86	103,57	117,86	202,68	214,00	121,43	165,89	121,43	92,86	71,43
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>6</b>	814,29	571,43	642,86	885,71			342,86	103,57	117,86	202,68	214,00	121,43	165,89	121,43	92,86	71,43
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	<b>7</b>	1.028,57	642,86	714,29	1.028,57			342,86	103,57	117,86	202,68	214,00	121,43	165,89	121,43	92,86	71,43

TABLA 6. COEFICIENTES DE PONDERACION EN FUNCION DE SU USO PRINCIPAL Y LOCALIZACION																
SITUACION	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF
1	1,66	0,92	2,15	1,97	1,00	1,67	1,47	0,37	0,97	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
2	2,27	1,23	2,15	2,27			1,47	0,37	0,43	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
3	2,58	1,54	2,30	2,58			1,47	0,37	0,43	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
4	2,89	1,84	2,46	2,89			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
5	3,04	2,15	2,61	3,35			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
6	3,50	2,46	2,76	3,81			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
7	4,42	2,76	3,07	4,42			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31

TABLA 7. COEFICIENTES DE PONDERACION EN FUNCION DEL USO PORMENORIZADO Y LOCALIZACION				
SITUACION	CP			
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TRASTERO	C.INST.
1	1,50	0,08	0,05	0,05
2	2,04	0,15	0,12	0,05
3	2,43	0,61	0,28	0,12
4	2,66	1,54	0,66	0,35
5	2,99	2,00	0,89	0,43
6	3,19	3,07	1,35	0,66
7	4,11	4,76	2,12	1,04

## **(4) - CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA**



- 1.- DEFINICION Y OBJETO
- 2.- AMBITOS DE CALCULO
- 3.- RESULTADOS DEL CALCULO

## 1.- DEFINICIÓN Y OBJETO

Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito de plan determinado, la suma de los productos resultantes de multiplicar dos variables. Por una parte la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente, y por otro los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como el de referencia del plan, que en este caso no es otro que el de la vivienda de protección oficial de régimen general en Arrasate.

Las edificabilidades ponderadas de los ámbitos afectados se utilizarán para las siguientes operaciones del proceso de desarrollo y ejecución del plan general:

- \* Para el planeamiento de desarrollo o el programa de actuación urbanizadora, cuando delimiten en el ámbito o ámbitos de actuación integrada correspondientes más de una unidad de ejecución, a los efectos de determinar que las eventuales diferencias de asignación de edificabilidad media entre ellas se sitúan dentro de los márgenes de variación establecidos por la legislación.
- \* En las unidades de ejecución, en el correspondiente proyecto de equidistribución, a los efectos de su reparto entre los titulares de derechos en la misma, y de la determinación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento.
- \* En las actuaciones de dotación, cuando resulte procedente la formulación en un proyecto de equidistribución, con similares objetivos que en el caso precedente, y, en su defecto, en el proyecto de edificación correspondiente, a los efectos de la determinación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento y el correspondiente levantamiento de la carga dotacional.
- \* En las actuaciones aisladas, cuando resulte procedente la formulación de un proyecto de reparcelación, a los efectos del reparto de la edificabilidad entre los titulares de derechos en la misma.

## 2.- ÁMBITOS DE CÁLCULO

El plan define la edificabilidad ponderada de cada ámbito de plan cuando dicho parámetro sea necesario para la ordenación del mismo, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables homogeneizados, de conformidad con la definición contemplada en el punto anterior.

Este parámetro urbanístico no tiene carácter estructural. Sin embargo, es un instrumento que sirve para garantizar una distribución de usos equilibrada, así como para marcar unas directrices de ordenación que, con un grado de flexibilidad suficiente, garanticen el cumplimiento de los objetivos del plan.

En la medida en que carece de carácter estructural, el mismo podrá ser revisado en el marco de la aprobación de los instrumentos de ordenación pormenorizada, de conformidad con los coeficientes de ponderación calculados en el capítulo anterior.

Los ámbitos en los que la obtención de la edificabilidad ponderada total del mismo se hace necesaria se corresponden con una serie de supuestos tales como:

1. Todos los ámbitos en los que el sistema de actuación es, o bien el de concertación (K.4), o bien el de cooperación (K.5), con las siguientes salvedades:

-1.1. 1.- GESALIBAR, 47.-ALDE ZAHARRA y 84.-UDALA, porque los planeamientos pormenorizados incorporados ya contemplan una metodología propia de carácter singular diferente de la establecida en el presente plan.

-1.2. 55.-ZALDIBAR, porque, debido a las características propias del ámbito, su gestión ha de ser similar a la contemplada para el ámbito de Alde Zaharra.

-1.3. 7.-KOBATE, por la propia singularidad del uso asignado.

-1.4. 57.- ZABALGUNEA, porque la gestión está prácticamente terminada, todas las licencias de edificación están concedidas y, solo restan unos remates de urbanización que han de ser ultimados antes de la primera ocupación de los edificios.

2. Aquellos ámbitos no contemplados en el punto anterior en los que se proponen actuaciones de dotación de parcela completa, y que no tengan carácter equipamental.

### **3.- RESULTADOS DEL CÁLCULO**

El cálculo de la edificabilidad ponderada total de cada uno de los ámbitos viene determinada por la edificabilidad urbanística asignada a cada uso principal, el valor de referencia del suelo (vivienda de protección oficial) y los coeficientes de ponderación calculados en el capítulo anterior.

El resultado del citado cálculo se recoge en la siguiente tabla:

EDIFICABILIDAD PONDERADA																		
	AMBITO URB.	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF	TOTAL m²(h)
C. P.	2.- BIZIOLA		0,92															
EF en m²(c)			3.600,00															
EP en m²(h)			3.316,25															
C. P.	5.-ELEXGARAI				1,97													
EF en m²(c)					3.000,00													
EP en m²(h)					5.895,55													
C. P.	9.-GARAGARTZA	2,58	1,54				1,67											
EF en m²(c)		6.335,00	7.200,00				1.800,00											
EP en m²(h)		16.339,89	11.054,16				2.999,98											
C. P.	11.- EMALDI											0,82						
EF en m²(c)												23.000,00						
EP en m²(h)												18.785,93						
C. P.	12.- MARKULETE											0,82	0,46	0,61				
EF en m²(c)												50.955,00	36.394,00	32.566,00				
EP en m²(h)												41.619,01	16.623,02	19.849,44				
C. P.	13.- GARAIA		0,92	2,15	1,97			1,47	0,37									
EF en m²(c)			2.481,00	1.500,00	9.400,00			8.000,00	176.169,00									
EP en m²(h)			2.285,45	3.224,13	18.472,73			11.791,10	64.913,34									
C. P.	14.- MENDIBARREN	1,66	0,92												0,61			
EF en m²(c)		575,66	1.374,34												9.740,00			
EP en m²(h)		954,52	1.266,01												5.936,67			
C. P.	15.- GAUTXORI															0,40		
EF en m²(c)																25.000,00		
EP en m²(h)																9.979,45		
C. P.	16.- URUBURU				2,27	1,00	1,67											
EF en m²(c)					7.500,00	15.675,00	6.825,00											
EP en m²(h)					17.041,83	15.675,00	11.374,91											
C. P.	21.- OLANDIANO BERRI								0,37									
EF en m²(c)									25.000,00									
EP en m²(h)									9.211,80									
C. P.	22.- OLANDIANO								0,37							0,32	0,23	
EF en m²(c)									38.300,00							4.000,00	160,00	
EP en m²(h)									14.112,48							1.289,65	36,85	
C. P.	24.- MEATZERREKA BERRI											0,82						
EF en m²(c)												8.300,00						
EP en m²(h)												6.779,27						
C. P.	29.- SAN ANDRES BERRI				2,58	1,00	1,67											
EF en m²(c)					12.000,00	6.000,00	5.500,00											
EP en m²(h)					30.951,65	6.000,00	9.166,59											
C. P.	33.- URIBESALGO				2,89		1,67											
EF en m²(c)					4.900,00		2.000,00											
EP en m²(h)					14.143,18		3.333,31											
C. P.	35.- INTXAUSTI				2,58	1,00	1,67											
EF en m²(c)					12.000,00	5.100,00	5.350,00											
EP en m²(h)					30.951,65	5.100,00	8.916,59											
C. P.	38.- SAN JOSEPE HARROBIA											0,82						
EF en m²(c)												19.116,00						
EP en m²(h)												15.613,56						

EDIFICABILIDAD PONDERADA																		
	AMBITO URB.	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF	TOTAL m²(h)
C. P.	39.- FAGOR SAN ANDRES											0,82						
EF en m²( c)												72.914,00						
EP en m²(h)													59.554,67					
C. P.	40.- MUZIBAR		0,92	2,15								0,82	0,46					
EF en m²( c)			3.600,00	466,00								4.667,00	9.334,00					
EP en m²(h)			3.316,25	1.001,63								3.811,91	4.263,32					
C. P.	42.- ZAPATAERREKA											0,78						
EF en m²( c)												1.200,00						
EP en m²(h)												930,39						
C. P.	49.- POPILO	2,58		2,30														
EF en m²( c)		702		1.080,00														
EP en m²(h)		1.810,67		2.487,19														
C. P.	54.- ETXE TXIKIAK			2,46														
EF en m²( c)				3.000,00														
EP en m²(h)				7.369,44														
C. P.	60.- HONDARRIBIA KALEA			2,30					1,67									
EF en m²( c)				3.900,00					2.000									
EP en m²(h)				8.981,51					3.333,31									
C. P.	61.- AGERRE																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		
C. P.	64.- LEGARRE																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		
C. P.	66.- GAMEI																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		
C. P.	67.- ZALDUSPE																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		
C. P.	70.- ZIGARROLA	2,89																
EF en m²( c)		1.840,00																
EP en m²(h)		5.310,91																
C. P.	74.- SAN ISIDRO																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		
C. P.	77.- EROSKI																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		
C. P.	78.- ZABALETA		0,92															
EF en m²( c)			1.683,00															
EP en m²(h)			1.560,35															
C. P.	79.- GARRATZ																	
EF en m²( c)																		
EP en m²(h)																		

## **(5)- EJECUCION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN DE PARCELA COMPLETA**



- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- VALORACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE EDIFICABILIDAD PONDERADA
- 3.- VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES

## **1.- INTRODUCCIÓN**

La ejecución de las actuaciones integradas comporta, además de la propia transformación urbana del ámbito en cuestión, una serie de ingresos al erario público municipal, cuya naturaleza puede ser enfocada desde dos ópticas diferenciadas en función de su destino. Unas, las correspondientes al impuesto de construcciones, obras e instalaciones, así como las asociadas a otras tasas y precios públicos que tienen relación con el propio desarrollo de la operación urbanística, no tienen un destino específico y, como tal, se incorporan al presupuesto municipal ordinario, sin más limitaciones. Otras, en cambio, las relacionadas con las adquisiciones y las enajenaciones patrimoniales de orientación plenamente urbanística, sean éstas de carácter inmobiliario o meramente monetarias, tienen un destino claramente definido por ley, que no es otro que su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

Las primeras han sido contempladas como tal en el capítulo destinado a la financiación de las intervenciones de carácter público, en las que esa parte del análisis ha sido enfocado desde una óptica exclusivamente presupuestaria y con un soporte fundamentalmente histórico.

Para las segundas, en cambio, sin perjuicio de que los resultados aquí obtenidos hayan también servido para determinar la financiación de las citadas intervenciones de carácter público, sí se requiere una profundización en las fuentes de financiación de manera material, en función de cual es la ordenación urbanística y cual es la previsión de materialización real del desarrollo urbanístico contemplado en el plan.

Esta profundización nos llevará a la determinación de los ingresos urbanísticos que todo plan reporta, y que, como hemos señalado antes, pueden ser de naturaleza inmobiliaria o de naturaleza monetaria.

## **2.- VALORACION DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.**

Para valorar los ingresos en las arcas municipales del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento según lo establecido por la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, adoptaremos la hipótesis de considerar que en el plazo de 10 años en el que hemos centrado el periodo para el análisis económico, se ejecuta sólo una parte de la edificabilidad urbanística propuesta por el plan general en suelo urbano, o lo que es lo mismo, se aprueban los expedientes de reparto de aprovechamiento y cargas correspondientes a esa parte.

El valor de repercusión del suelo urbanizado de una unidad de aprovechamiento urbanístico del plan general, se establece en 232,62 € por cada una de ellas. El dato citado parte de considerar, según establece la normativa vigente, un valor en venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda de protección oficial

de 1.481,19 € y un valor de repercusión de suelo urbanizado del 18% respecto al precio máximo de venta de la vivienda de protección oficial en régimen general.

Habida cuenta de las características aleatorias de dichas actuaciones, que no permiten cuantificar la certeza de su real ejecución, no se han tenido en cuenta los ingresos posibles por la ejecución de las actuaciones de dotación en suelo urbano no recogidas en la ordenación pormenorizada del presente plan general. Esta hipótesis hace que el cálculo resulta muy conservador, pero este modo de proceder no tiene por qué ser desaconsejable encontrándonos, como nos encontramos, ante una coyuntura económica como la actual.

## 2.1.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO

La explotación de los datos reflejados en las respectivas fichas urbanísticas, así como en las tablas de cálculo generales realizadas en los diferentes documentos que componen el plan general, nos lleva a unos valores desglosados del incremento de la edificabilidad ponderada por cada uno de los ámbitos urbanísticos, tales como los que se señalan en la primera columna de la tabla siguiente. La cuantificación del valor correspondiente a la cesión patrimonial asociada a esas actuaciones en suelo urbano, ámbito a ámbito, es el que se calcula a través de dicha tabla.

ÁMBITO		EDIFIC. PONDERADA	15% EDIF. POND.	VALOR m <sup>2</sup> (h)	VALOR CESION 15% EDIF. P.
2	BIZIOLA	1.538,37 m <sup>2</sup> (h)	230,76 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	53.678,57 €
5	ELEXGARAI	2.702,13 m <sup>2</sup> (h)	405,32 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	94.285,71 €
9	GARAGARTZA	1.379,93 m <sup>2</sup> (h)	206,99 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	48.150,00 €
12	MARKULETE	3.676,85 m <sup>2</sup> (h)	551,53 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	128.296,88 €
14	MENDIBARREN	1.370,80 m <sup>2</sup> (h)	205,62 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	47.831,41 €
15	GAUTXORI	7.926,88 m <sup>2</sup> (h)	1.189,03 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	276.593,57 €
22	OLANDIANO	0,00 m <sup>2</sup> (h)	0,00 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	0,00 €
29	SAN ANDRES BERRI	46.118,24 m <sup>2</sup> (h)	6.917,74 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	1.609.209,93 €
33	URIBESALGO	15.369,44 m <sup>2</sup> (h)	2.305,42 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	536.288,07 €
35	INTXAUSTI	44.968,24 m <sup>2</sup> (h)	6.745,24 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	1.569.082,90 €
39	FAGOR SAN ANDRES	6.018,36 m <sup>2</sup> (h)	902,75 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	209.999,40 €
49	POPILO	1.934,48 m <sup>2</sup> (h)	290,17 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	67.500,00 €
54	ETXE TXIKIAK	3.684,72 m <sup>2</sup> (h)	552,71 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	128.571,43 €
60	HONDARRIBIA KALEA	5.866,55 m <sup>2</sup> (h)	879,98 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	204.702,36 €
64	LEGARRE	31.252,32 m <sup>2</sup> (h)	4.687,85 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	1.090.491,43 €
66	GAMEI	2.093,94 m <sup>2</sup> (h)	314,09 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	73.064,06 €
67	ZALDUSPE	8.895,97 m <sup>2</sup> (h)	1.334,40 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	310.408,29 €
70	ZIGARROLA	927,09 m <sup>2</sup> (h)	139,06 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	32.349,11 €
74	SAN ISIDRO	6.066,89 m <sup>2</sup> (h)	910,03 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	211.692,86 €
78	ZABALETA	11.428,39 m <sup>2</sup> (h)	1.714,26 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	398.772,19 €
79	GARRATZ	6.125,85 m <sup>2</sup> (h)	918,88 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	213.750,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>209.345,43 m<sup>2</sup>(h)</b>	<b>31.401,82 m<sup>2</sup>(h)</b>		<b>7.304.718,17 €</b>

En suelo urbano consideramos, como estimación conservadora, que la parte de edificabilidad urbanística que realmente se ejecutará en los 10 años del periodo de análisis sólo es el equivalente al 60% de la edificabilidad ponderada. Ello nos lleva a que el patrimonio que el Ayuntamiento realmente va a obtener en ese periodo por la señalada cesión del 15% alcanzará un total de 4.382.830 €.

Se considera que ese porcentaje es prudente y ajustado a la realidad, y que las previsiones que aquí se realizan no se diferenciarán mucho de la realidad futura.

## 2.2.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Si procedemos de manera análoga para las actuaciones en suelo urbanizable, los nuevos valores desglosa y su integración final serán los que se recogen a continuación:

AMBITO		EDIFIC. PONDERADA	15% EDIF. POND.	VALOR m <sup>2</sup> (h)	VALOR CESION 15% EDIF. POND.
11	EMALDI	18.785,93 m <sup>2</sup> (h)	2.817,89 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	655.500,00 €
13	GARAIA	0,00 m <sup>2</sup> (h)	0,00 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	0,00 €
16	URUBURU	44.091,74 m <sup>2</sup> (h)	6.613,76 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	1.538.498,90 €
21	OLANDIANO BERRI	9.211,80 m <sup>2</sup> (h)	1.381,77 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	321.428,57 €
24	MEATZERREKA BERRI	6.779,27 m <sup>2</sup> (h)	1.016,89 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	236.550,00 €
38	SAN JOSEPE HARROBIA	15.613,56 m <sup>2</sup> (h)	2.342,03 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	544.806,00 €
40	MUZIBAR	9.076,86 m <sup>2</sup> (h)	1.361,53 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	316.720,13 €
42	ZAPATAERREKA	930,39 m <sup>2</sup> (h)	139,56 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	32.464,29 €
61	AGERRE	26.762,25 m <sup>2</sup> (h)	4.014,34 m <sup>2</sup> (h)	232,62 €/m <sup>2</sup> (h)	933.818,72 €
<b>TOTAL</b>		<b>131.251,80 m<sup>2</sup>(h)</b>	<b>19.687,77 m<sup>2</sup>(h)</b>		<b>4.579.786,61 €</b>

En suelo urbanizable consideramos, como estimación conservadora, que la parte de edificabilidad urbanística que realmente se ejecutará en los 10 años del periodo de análisis sólo es el equivalente al 25% de la edificabilidad ponderada. Ello nos lleva a que el patrimonio que el Ayuntamiento realmente va a obtener en ese periodo por la señalada cesión del 15% alcanzará un total de 1.144.946 €.

Se entiende de igual manera que ese porcentaje es prudente y ajustado a la realidad, y que las previsiones que aquí se realizan tampoco diferirán mucho de lo que el futuro nos depare.

## 2.3.- VALOR TOTAL DE LAS CESIONES

Sumadas las cantidades correspondientes a las actuaciones tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, llegamos a la conclusión de que la cesión patrimonial gratuita en favor del Ayuntamiento,

en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, alcanzará en el periodo de vigencia del plan una cuantía total de 5.527.775 €

### **3.- VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES**

El plan general preve que, de entre los 84 ámbitos de plan en los que se ha estructurado el territorio inmerso en los suelos urbano y urbanizable, una serie de ellos, en concreto 35, constituyen en sí mismo una unidad de ejecución independiente, sin perjuicio de que a posteriori, a lo largo del propio desarrollo del plan, mediante los instrumentos urbanísticos previstos en la legislación pertinente, los mismos puedan verse alterados, por subdivisión o por agregación.

Hemos visto en el capítulos (4) que algunos de esos ámbitos, por las propias particularidades que incorporan cada uno de ellos, quedan excluidos del análisis agregado desarrollado para el cálculo de la edificabilidad ponderada. Dicha exclusión tiene su lógica continuidad en la valoración de las cesiones obligatorias de edificabilidad ponderada desarrolladas en el epígrafe anterior a éste.

Algo similar, pero a la inversa, ocurre cuando pasamos a analizar las actuaciones de dotación que tienen una importante relevancia económica, las cuales hemos venido denominando actuaciones de dotación de parcela completa. En este caso, la pauta general ha sido la de no contemplar ingresos para las arcas municipales que provengan de las actuaciones de dotación, entendiendo que esa postura resulta en sí misma, bastante prudente y conservadora, pero al mismo tiempo aporta un componente interesante de sencillez al análisis, a la vez que puede servir de colchón para eventuales futuras contingencias. Pues bien, esa regla general se ve truncada para el caso de las actuaciones de dotación de parcela completa de importancia considerable, las cuales sí procede que sean incorporadas al presente análisis. En concreto se trata de las contempladas en los ámbitos 33.- URIBESALGO y 70.- ZIGARROLA.

En consonancia con todo lo anterior, y llegado ahora el momento de evaluar la viabilidad intrínseca de cada uno de esos ámbitos, sobre todo desde una óptica económica, seguiremos empleando esa misma metodología de análisis. Dicho de otra manera, la evaluación se circunscribirá a los mismos ámbitos que han sido objeto de análisis en el capítulo anterior.

Al respecto, y como primer elemento de juicio, es conveniente conocer la cuantía económica que, en cada ámbito, alcanza la parte apropiable (la no cedida al Ayuntamiento) del valor residual del suelo correspondiente al incremento de la edificabilidad ponderada en dicho ámbito.

### 3.1.- VALORACION DE LA PARTE APROPIABLE DE LA EDIFICABILIDAD URBANISTICA.

Al igual que en los supuestos anteriores, concretaremos dichas cuantías en función de la clasificación del suelo, es decir, suelo urbano por un lado y suelo urbanizable por otro. Con respecto al suelo urbano tendremos:

AMBITO		EDIFIC. PONDERADA	85% EDIF. POND.	VALOR UNITARIO		VSUATD
2	BIZIOLA	1.538,37 m <sup>2</sup> (h)	1.307,62 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	304.178,57 €
5	ELEXGARAI	2.702,13 m <sup>2</sup> (h)	2.296,81 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	534.285,71 €
9	GARAGARTZA	1.379,93 m <sup>2</sup> (h)	1.172,94 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	272.850,00 €
12	MARKULETE	3.676,85 m <sup>2</sup> (h)	3.125,32 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	727.015,63 €
14	MENDIBARREN	1.370,80 m <sup>2</sup> (h)	1.165,18 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	271.044,66 €
15	GAUTXORI	7.926,88 m <sup>2</sup> (h)	6.737,85 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.567.363,57 €
22	OLANDIANO	0,00 m <sup>2</sup> (h)	0,00 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	0,00 €
29	SAN ANDRES BERRI	46.118,24 m <sup>2</sup> (h)	39.200,50 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	9.118.856,28 €
33	URIBESALGO	15.369,44 m <sup>2</sup> (h)	13.064,03 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	3.038.965,75 €
35	INTXAUSTI	44.968,24 m <sup>2</sup> (h)	38.223,01 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	8.891.469,76 €
39	FAGOR SAN ANDRES	6.018,36 m <sup>2</sup> (h)	5.115,61 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.189.996,60 €
49	POPILO	1.934,48 m <sup>2</sup> (h)	1.644,31 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	382.500,00 €
54	ETXE TXIKIAK	3.684,72 m <sup>2</sup> (h)	3.132,01 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	728.571,43 €
60	HONDARRIBIA KALEA	5.866,55 m <sup>2</sup> (h)	4.986,57 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.159.980,04 €
64	LEGARRE	31.252,32 m <sup>2</sup> (h)	26.564,47 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	6.179.451,43 €
66	GAMEI	2.093,94 m <sup>2</sup> (h)	1.779,85 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	414.029,69 €
67	ZALDUSPE	8.895,97 m <sup>2</sup> (h)	7.561,57 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.758.980,29 €
70	ZIGARROLA	927,09 m <sup>2</sup> (h)	788,03 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	183.311,61 €
74	SAN ISIDRO	6.066,89 m <sup>2</sup> (h)	5.156,86 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.199.592,86 €
78	ZABALETA	11.428,39 m <sup>2</sup> (h)	9.714,13 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	2.259.709,06 €
79	GARRATZ	6.125,85 m <sup>2</sup> (h)	5.206,97 m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.211.250,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>209.345,43 m<sup>2</sup>(h)</b>	<b>177.943,62 m<sup>2</sup>(h)</b>			<b>41.393.402,94 €</b>

Y en lo que se refiere a suelo urbanizable:

AMBITO		EDIFIC. PONDERADA		85% EDIF. POND.		VALOR UNITARIO		VSUATD	
11	EMALDI	18.785,93	m <sup>2</sup> (h)	15.968,04	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	3.714.500,00	€
13	GARAIA	0,00	m <sup>2</sup> (h)	0,00	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	0,00	€
16	URUBURU	44.091,74	m <sup>2</sup> (h)	37.477,98	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	8.718.160,44	€
21	OLANDIANO BERRI	6.211,80	m <sup>2</sup> (h)	7.830,03	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.821.428,57	€
24	MEATZERREKA BERRI	6.779,27	m <sup>2</sup> (h)	5.762,38	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.340.450,00	€
38	SAN JOSEPE HARROBIA	15.613,56	m <sup>2</sup> (h)	13.271,53	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	3.087.234,00	€
40	MUZIBAR	9.076,86	m <sup>2</sup> (h)	7.715,33	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	1.794.747,38	€
42	ZAPATAERREKA	930,39	m <sup>2</sup> (h)	790,83	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	183.964,29	€
61	AGERRE	26.762,25	m <sup>2</sup> (h)	22.747,91	m <sup>2</sup> (h)	232,62	€/m <sup>2</sup> (h)	5.291.639,43	€
<b>TOTAL</b>		<b>131.251,80</b>	<b>m<sup>2</sup>(h)</b>	<b>111.564,03</b>	<b>m<sup>2</sup>(h)</b>			<b>25.952.124,10</b>	<b>€</b>

### 3.2.- SIGNIFICADO E IMPLICACIONES

Los números anteriores sirven para poner de manifiesto cual es el monto de los recursos económicos que pueden ser destinados a las operaciones de transformación del suelo, es decir, los recursos destinados a hacer frente a la remuneración del suelo soporte de la operación, al sufragio de las indemnizaciones que, con motivo de tal transformación, correspondan, y a la financiación de las obras de urbanización pública.

Dicho de otro modo, podemos conocer para cada ámbito aquellas cuantías económicas que el mercado debe destinar como mínimo a cada una de esas operaciones de transformación previas a la licencia urbanística, es decir, previas a la edificación propiamente dicha. Y si el mercado no pudiera, sólo existe una vía para garantizar la viabilidad de tales operaciones, la cual no es otra que, en la medida en que respondan a intervenciones de manifiesto interés público, la participación de la Administración en una parte de la carga asociada a los gastos derivados de las obras de urbanización pública.

Para minimizar el efecto de esto último, así como para garantizar que, cuando el referido interés público no existía, las operaciones de transformación fueran económicamente viables, se ha hecho preciso que las edificabilidades urbanísticas sean adecuadas en cada caso.

El resultado de todo lo anterior se puede trasladar a unas tablas que reflejan, para cada ámbito, y diferenciados en base a si se trata de ámbitos incluidos en suelo urbano o urbanizable, los recursos que el mercado puede generar con el objeto de destinarlos a las operaciones de transformación que el plan general contempla como posibles. Al respecto:

	AMBITO		RECURSOS PARA LA OPERACIÓN DE TRANSFORMACIÓN
S. URBANO	2	BIZIOLA	304.178,57 €
	5	ELEXGARAI	534.285,71 €
	9	GARAGARTZA	272.850,00 €
	12	MARKULETE	727.015,63 €
	14	MENDIBARREN	271.044,66 €
	15	GAUTXORI	1.567.363,57 €
	22	OLANDIANO	0,00 €
	29	SAN ANDRES BERRI	9.118.856,28 €
	33	URIBESALGO	3.038.965,75 €
	35	INTXAUSTI	8.891.469,76 €
	39	FAGOR SAN ANDRES	1.189.996,60 €
	49	POPILO	382.500,00 €
	54	ETXE TXIKIAK	728.571,43 €
	60	HONDARRIBIA KALEA	1.159.980,04 €
	64	LEGARRE	6.179.451,43 €
	66	GAMEI	414.029,69 €
	67	ZALDUSPE	1.758.980,29 €
	70	ZIGARROLA	183.311,61 €
74	SAN ISIDRO	1.199.592,86 €	
78	ZABALETA	2.259.709,06 €	
79	GARRATZ	1.211.250,00 €	
			41.393.402,94 €
S. URBANIZABLE	11	EMALDI	3.714.500,00 €
	13	GARAIA	0,00 €
	16	URUBURU	8.718.160,44 €
	21	OLANDIANO BERRI	1.821.428,57 €
	24	MEATZERREKA BERRI	1.340.450,00 €
	38	SAN JOSEPE HARROBIA	3.087.234,00 €
	40	MUZIBAR	1.794.747,38 €
	42	ZAPATAERREKA	183.964,29 €
	61	AGERRE	5.291.639,43 €
			25.952.124,10 €

Un mero recorrido comparativo, ámbito a ámbito, de las propuestas individualizadas recogidas en las fichas urbanísticas y de la cuantía de los recursos que pueden ser destinados a financiarlos, nos lleva a concluir que en casi todos ellos, los recursos posibles son suficientes para garantizar la eventual materialización de la operación.

Como toda regla general, ésta también plantea excepciones, y las mismas se circunscriben a las operaciones en los ámbitos de suelo urbano de 9.- GARAGARTZA, 49.- POPILO, 60.- HONDARRIBIA KALEA y 67.- ZALDUSPE, en las que el Ayuntamiento deberá contribuir a

financiar las obras de urbanización en la parte que le corresponda. No obstante lo anterior, esta circunstancia ha sido ya tomada en cuenta, y las posibilidades de la Administración municipal para poder hacer frente a estas necesidades han sido evaluadas en el apartado 2 del capítulo (2) del presente Estudio, en el que han sido contempladas dentro de las intervenciones públicas denominadas “Operaciones de Reurbanización”.

## **(6)- LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL**



- 1.- INTRODUCCION
- 2.- ALCANCE Y SUPUESTOS DEL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL
- 3.- CESION RELATIVA A LAS PLUSVALIAS GENERADAS
- 4.- CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS
- 5.- CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
- 6.- CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS EN PARCELAS DESTINADAS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- 7.- VALORACION DEL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL

## **1. INTRODUCCION**

En el capítulo (1) de este Estudio Económico-Financiero ya apuntábamos que existen supuestos de gestión de operaciones de transformación urbana donde no es posible materializar las exigencias de cesión de suelo legalmente establecidas. Exigencias cuyo objeto no es otro que, por un lado, dar cumplimiento a los estándares de dotaciones y equipamiento, y por otro, hacer frente a la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Pues bien, para esos supuestos, la legislación ha previsto la posibilidad de hacer frente a ambas obligaciones, mediante un mecanismo sustitutivo que desemboca en el abono en metálico de la cuantía asociada al valor de dichos suelos.

Dicho mecanismo viene a denominarse levantamiento de la carga dotacional, y a él nos dedicaremos en el presente capítulo, poniendo especial énfasis en la metodología de cálculo que nos ha de llevar a determinar de forma adecuada las cuantías asociadas a los citados supuestos de transformación urbana, es decir, el valor de los suelos que no pueden ser cedidos.

## **2. ALCANCE Y SUPUESTOS DEL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL**

### **2.1. ALCANCE**

La legislación del suelo prevé que toda operación de transformación urbana traiga como consecuencia la obligatoriedad de acometer la cesión de una determinada superficie de suelo, cuyo objeto y detalle han de responder a las siguientes pautas:

- a) La Comunidad, a través de la administración, recibe, de forma gratuita y libre de cargas de urbanización, una parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística, que ha quedado fijada en el suelo capaz de albergar el 15% de la edificabilidad ponderada total correspondiente a la operación de transformación urbana.
- b) El entorno circundante a los suelos edificables ha de cumplir una serie de exigencias, que denominamos estándares de dotaciones y equipamiento, y que se traducen en la cesión de una serie de terrenos cuya cuantía y destino es diferente en función del uso principal asociado a la parcela.

Cualquier actuación de dotación debe, a través del levantamiento de la carga dotacional, cumplir con la totalidad de las cesiones arriba indicadas. Es decir, mediante la correspondiente adquisición y cesión de suelo destinado a cubrir dichas exigencias, o su traducción a un abono en metálico a la Administración municipal, para que sea ésta quien acometa tal adquisición.

Todos los abonos realizados en cumplimiento de las cesiones arriba indicadas, serán incorporadas al Patrimonio Municipal del suelo.

No obstante, en el caso del cumplimiento de la cesión de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, el abono en metálico realizado por las actuaciones deudoras se destinarán a los supuestos contemplados en el artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En todos los casos, el importe económico previsto será proporcional al valor del suelo urbanizado del propio ámbito que hace precisa su obtención, y habrá de ingresarse en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia, o a la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto de reparcelación o trámite equiparable.

## **2.2. SUPUESTOS**

El presente plan general prevé 3 supuestos diferentes para el levantamiento de la carga dotacional:

- 1) Levantamiento de la carga dotacional debido al incremento de edificabilidad urbanística.

Por un lado, el incremento de edificabilidad urbanística derivada de una actuación de dotación genera una plusvalía, cuyo 15% debe ser cedido en concepto de participación de la Comunidad. El importe de dicha plusvalía es el resultado del cálculo del valor residual del suelo urbanizado por metro cuadrado construido de incremento de edificabilidad, en función del uso al que corresponda dicho incremento. Su cálculo viene determinado en los puntos 3 y 7 del presente capítulo.

Por otro lado, el incremento de edificabilidad urbanística derivada de una actuación de dotación debe, según normativa vigente, cumplir con la correspondiente cesión de suelo para estándares urbanísticos. El cálculo del importe económico al que equivale dicha superficie objeto de cesión viene determinado en los puntos 5, 6 y 7 del presente capítulo.

- 2) Levantamiento de la carga dotacional debido al incremento de la edificabilidad ponderada (cambio de uso).

Por un lado, el cambio de uso derivado de una actuación de dotación puede suponer un incremento de edificabilidad ponderada que genera una plusvalía, cuyo 15% debe ser cedido en concepto de participación de la Comunidad. El importe de dicha plusvalía se obtiene de igual manera que en el supuesto anterior, es decir, de calcular el valor residual del suelo urbanizado por metro cuadrado construido de incremento de edificabilidad, en función del uso al que corresponda dicho incremento. Su cálculo viene así mismo determinado en los puntos 3 y 7 del presente capítulo.

Por otro lado, el incremento de edificabilidad ponderada derivada de una actuación de dotación debe, según normativa vigente, cumplir con la correspondiente cesión de suelo para estándares urbanísticos. El cálculo del importe económico al que equivale dicha superficie objeto de cesión viene determinado en los puntos 5, 6 y 7 del presente capítulo.

3) Levantamiento de la carga dotacional debido a la división de vivienda. (incremento de superficie homogeneizada).

La división de vivienda derivada de una actuación de dotación genera unas plusvalías, cuyo 15% debe ser cedido en concepto de participación de la Comunidad. El importe de dicha plusvalía viene determinado por el incremento de la superficie homogeneizada derivada de dicha división de vivienda.

El Decreto Foral 15/2000 de 7 de marzo, por el que se modifica el Decreto Foral 6/1999, de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor de comprobación a través del medio de precios medio del mercado de los bienes de naturaleza urbana, establece que la superficie homogeneizada (SH) pondera la superficie del local en relación con la superficie estándar que se defina en el estudio de mercado para cada tipo de local, en función del destino de la edificación y de su tipología.

La superficie homogeneizada para la división de vivienda se obtiene de acuerdo con las siguientes fórmulas:

$SH = 29 + (0,68 \times SC)$ , siendo la SH máxima  $1,7 \times SC$ .

$SH = 31 + (0,85 \times SU)$ , siendo la SH máxima  $1,8 \times SU$ .

Por lo tanto, el importe de la plusvalía generada a consecuencia de la división de vivienda es el resultado de valorar la repercusión del suelo urbanizado por metro de superficie homogeneizada de incremento. Su cálculo, como hemos señalado anteriormente, viene determinado en los puntos 3 y 7 del presente capítulo.

A diferencia de en los dos casos anteriores, en este tercero, el incremento de superficie homogeneizada derivada de una actuación de dotación no debe realizar cesión alguna de suelo para estándares urbanísticos.

### **3. CESION RELATIVA A LAS PLUSVALIAS GENERADAS**

#### **3.1. REFERENCIA DE COMPARACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO**

Hemos visto, también, que el presente estudio de viabilidad económico financiera pondera y valora el incremento de cualquier edificabilidad urbanística tomando como referencia de comparación el valor de repercusión de suelo urbanizado por metro cuadrado construido del uso de vivienda de “protección oficial” de régimen general, ya que la misma se encuentra sujeta a una pauta de valoración económica estable y clara.

La valoración de la edificabilidad de la vivienda de protección oficial se establece según lo determinado por el Decreto “39/2088 de Régimen jurídico de la VPO”, y la Orden “03/11/2010 de Precios de la vivienda de protección pública” del Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Sin embargo, debido a la situación del mercado inmobiliario en la actualidad, el presente documento establece como referencia un valor (18%) más acorde con la realidad existente, e inferior al máximo admisible (20%) por la normativa vigente.

Por lo tanto, la referencia de comparación establecida para el valor residual del suelo es el siguiente:

\* Vivienda de Protección Oficial de régimen general

$$V_{rs} = P_{v(c)} \times 0,18$$

Donde

$V_{rs}$ : Valor residual del suelo urbanizado por cada  $m^2$  construido.

$P_{v(c)}$ : Precio de venta del  $m^2$  construido (Según normativa vigente).

Es decir, el valor de referencia es

$$VR_{rs} = 232,62 \text{ €/m}^2(c)$$

### **3.2. CALCULO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS MEDIANTE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN**

La plusvalía generada mediante una actuación de dotación es el resultado del producto del valor de referencia por el coeficiente de ponderación en función del uso al que corresponda el incremento de edificabilidad.

Los coeficientes de ponderación son los recogidos en las tablas 6 y 7 del capítulo 3 del presente Estudio.

## **4.- CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS**

### **4.1 CONSIDERACIONES PREVIAS**

Para el cálculo de espacios libres, la relación entre la superficie del ámbito y su edificabilidad (tanto existente como el incremento) pueden hacer variar significativamente el resultado. Por lo tanto, se ha procedido a objetivar la relación entre la superficie de un ámbito y su edificabilidad para la totalidad del municipio. Para ello:

a) Se partirá de una serie de valores iniciales, que son fruto de un análisis general de la realidad territorial del municipio. En concreto:

- Superficie destinada a usos residenciales: 150 Ha.
- Superficie destinada a usos de actividades económicas: 210 Ha.
- Edificabilidad media en ámbitos de uso residencial:  $1,35 \text{ m}^2 \text{ (c)} / \text{m}^2 \text{ (s)}$
- Edificabilidad media en ámbitos de uso de actividades económicas:  $0,90 \text{ m}^2 \text{ (c)} / \text{m}^2 \text{ (s)}$

b) Se considera también que un incremento de edificabilidad mínima y puntual (una actuación de dotación pequeña) no tiene influencia alguna en la edificabilidad lucrativa media del municipio. Es decir, una actuación de dotación pequeña no varía la edificabilidad lucrativa media del municipio. Por lo tanto, se considera que la edificabilidad lucrativa media del municipio antes y después de la ejecución de la actuación de dotación es la siguiente:

$$\text{Edificabilidad media del municipio} = \frac{(150 \text{ Ha} \times 1,35 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2(\text{s})) + (210 \text{ Ha} \times 0,90 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2(\text{s}))}{150 \text{ Ha} + 210 \text{ Ha}}$$

$$\text{Edificabilidad media del municipio} = 1,0875 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2(\text{s})$$

c) Se ha considerado asimismo que en la situación inicial, la edificabilidad existente tiene todas las cargas y cesión de terrenos para estándares cumplido.

#### 4.2 DESARROLLO DEL CÁLCULO

Del Decreto 123/2012 se desprende que las cesiones para el cumplimiento de los estándares urbanísticos varían según se trate de un uso residencial o no. A la vista de ello, el presente cálculo se desarrollará de forma separada, en dos puntos diferenciados, para intentar no dar lugar a equívocos.

### 5.- CESION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

A continuación se establece la justificación del cálculo de la edificabilidad asociada al total de la superficie objeto de cesión para el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos por la normativa vigente en el caso de parcelas de uso residencial.

#### 5.1 TERRENOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES

El Decreto 123/2012 establece que deberá destinarse para espacios libres y zonas verdes, el 15% del suelo. Es decir, y como SUELO x EDIFICABILIDAD = APROVECHAMIENTO:

$$\text{CESIÓN DE SUELO} = 0,15 \times (\text{APROVECHAMIENTO} / \text{EDIFICABILIDAD})$$

Por lo tanto, según lo establecido por la normativa vigente, la cesión que debe realizarse por cada metro cuadrado construido de incremento de edificabilidad es la siguiente:

$$\text{CESIÓN DE SUELO} = 0,15 \times \{1 \text{ m}^2(\text{c}) \text{ de aprovechamiento} / (1,35 \text{ m}^2(\text{c}) / 1 \text{ m}^2(\text{s}) \text{ de edif. urb.})\}$$

$$\{ (1 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1 \text{ m}^2(\text{c}) / 1,35 \text{ m}^2(\text{c}) \} \times 0,15$$

$$\text{CESIÓN DE SUELO} = 0,11 \text{ m}^2(\text{s})$$

Es decir, por cada 1 m<sup>2</sup>(c) de incremento de edificabilidad, el suelo a ceder para el cumplimiento de espacios libres es de 0,11 m<sup>2</sup> de suelo.

## **5.2 TERRENOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE CESIÓN DE DOTACIONES PUBLICAS**

$$D = 5 \text{ m}^2(\text{s}) / 25 \text{ m}^2(\text{c})$$

Por lo tanto, según lo establecido por la normativa vigente, la cesión que debe realizarse por cada metro cuadrado construido de incremento de edificabilidad es la siguiente:

$$\{ 5 \text{ m}^2(\text{s}) / 25 \text{ m}^2(\text{c}) \} \times 1 \text{ m}^2(\text{c}) = 0,2 \text{ m}^2(\text{s})$$

Es decir, por cada 1 m<sup>2</sup>(c) de incremento de edificabilidad, el suelo a ceder para el cumplimiento del estándar de dotaciones públicas es de 0,20 m<sup>2</sup>(s)

## **5.3 TERRENOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE CESIÓN DE APARCAMIENTOS**

$$A = 0,35 \text{ PLAZAS} / 25 \text{ m}^2(\text{c})$$

Por lo tanto, según lo establecido por la normativa vigente, la cesión que debe realizarse por cada metro cuadrado construido de incremento de edificabilidad es la siguiente

$$\{ 0,35 \text{ plazas} / 25 \text{ m}^2(\text{c}) \} \times 1 \text{ m}^2(\text{c}) = 0,014 \text{ plazas}$$

Entendiendo que cada plaza tiene una superficie de  $5 \text{ m} \times 2,5 \text{ m} = 12,50 \text{ m}^2(\text{s})$

$$A = 0,014 \times 12,50 = 0,175 \text{ m}^2(\text{s})$$

Es decir, por cada 1 m<sup>2</sup>(c) de incremento de edificabilidad, el suelo a ceder para el cumplimiento de aparcamientos es de 0,175 m<sup>2</sup>(s)

#### **5.4 TERRENOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

Por lo tanto, la superficie total de cesión para estándares por el incremento de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>(c) en Arrasate asciende a la cantidad de

$$0,11 + 0,2 + 0,175 = 0,485 \text{ m}^2(\text{s})$$

#### **5.5 EDIFICABILIDAD ASOCIADA A LA CESIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

Considerando que, como ha quedado anteriormente señalado, la edificabilidad media del municipio es de 1,0875 m<sup>2</sup>(c)/m<sup>2</sup>(s), y ésta no varía con el mínimo incremento de edificabilidad propuesto,

Y considerando también que el 15% de las plusvalías generadas por dicho incremento de edificabilidad son de cesión obligatoria libre de cargas,

$$0,85 \text{ de las plusvalías} \times 0,485 \text{ m}^2(\text{s}) \times \text{de } 1,0875 \text{ m}^2(\text{c})/\text{m}^2(\text{s}) = 0,448 \text{ m}^2(\text{c})$$

Dicho de otra manera, la superficie construida 0,448 m<sup>2</sup>(c) es la edificabilidad asociada al total de la superficie de suelo objeto de cesión por cada 1 m<sup>2</sup>(c) de incremento de edificabilidad para estándares urbanísticos en parcelas de uso residencial.

Por lo tanto, el importe económico equivalente a la superficie asociada para el cumplimiento de los estándares urbanísticos es el resultado del producto del valor de referencia por el coeficiente de ponderación, en función del uso al que corresponda el incremento de edificabilidad, por la edificabilidad asociada al incremento de edificabilidad realizado.

Los coeficientes de ponderación coinciden con los recogidos en las tablas 6 y 7 del capítulo 3 del presente Estudio.

### **6.- CESIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN PARCELAS DESTINADAS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

A continuación, se expone la justificación del cálculo de la edificabilidad asociada al total de la superficie objeto de cesión para el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos por la normativa vigente en el caso de parcelas destinadas a actividades económicas.

## 6.1 TERRENOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR.

El Decreto 123/2012 establece que en este caso la única cesión que corresponde realizar es la destinada a espacios libres y zonas verdes, y en la cuantía del 6% del suelo.

Siguiendo una metodología análoga a la desarrollada en el punto anterior, y teniendo en cuenta que la edificabilidad media en este caso es de 0,90 m<sup>2</sup> (c) / m<sup>2</sup> (s):

$$\text{CESIÓN DE SUELO} = 0,06 \times \{1 \text{ m}^2(\text{c}) \text{ de aprovechamiento} / (0,90 \text{ m}^2(\text{c}) / 1 \text{ m}^2(\text{s}) \text{ de edif. urb.})\}$$

$$\{ (1 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1 \text{ m}^2(\text{c}) / 0,90 \text{ m}^2(\text{c}) ) \} \times 0,06$$

$$\text{CESIÓN DE SUELO} = 0,067 \text{ m}^2(\text{s})$$

Es decir, por cada 1 m<sup>2</sup>(c) de incremento de edificabilidad, el suelo a ceder para el cumplimiento de espacios libres es de 0,067 m<sup>2</sup> de suelo.

## 6.2 EDIFICABILIDAD ASOCIADA A LA CESIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Considerando que, como ha quedado anteriormente señalado, la edificabilidad media del municipio es de 1,0875 m<sup>2</sup>(c)/m<sup>2</sup>(s), y ésta no varía con el mínimo incremento de edificabilidad propuesto,

Y considerando también que el 15% de las plusvalías generadas por dicho incremento de edificabilidad son de cesión obligatoria libre de cargas,

$$0,15 \text{ de las plusvalías} \times 0,067 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1,0875 \text{ m}^2(\text{c}) / \text{m}^2(\text{s}) = 0,062 \text{ m}^2(\text{c})$$

Dicho de otra manera, la superficie construida 0,062 m<sup>2</sup>(c) es la edificabilidad asociada al total de la superficie de suelo objeto de cesión por cada 1 m<sup>2</sup>(c) de incremento de edificabilidad para estándares urbanísticos en parcelas de uso residencial.

Por lo tanto, el importe económico equivalente a la superficie asociada para el cumplimiento de los estándares urbanísticos es el resultado del producto del valor de referencia por el coeficiente de ponderación, en función del uso al que corresponda el incremento de edificabilidad, por la edificabilidad asociada al incremento de edificabilidad realizado.

Los coeficientes de ponderación coinciden con los recogidos en las tablas 6 y 7 del capítulo 3 del presente Estudio.

## **7.- VALORACION DEL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL**

Conocido cual es la metodología de cálculo del alcance económico de las plusvalías generadas mediante la actuación de dotación y los terrenos objeto de cesión, la valoración económica del levantamiento de la carga dotacional para cada uno de los supuestos es el siguiente:

### **7.1 LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL DEBIDO AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

7.1.1 Valoración de la cesión por el 15% de las plusvalías generadas por la actuación de dotación

$$V1 = 0,15 \times IEu \times VRrs \times CP$$

7.1.2. Valoración de la cesión por el cumplimiento de los estándares urbanísticos

En uso residencial  $V2 = 0,448 \times IEu \times VRrs \times CP$

En uso de act. económicas  $V2 = 0,062 \times IEu \times VRrs \times CP$

Donde

IEu: Incremento de edificabilidad urbanística en m<sup>2</sup> (c)

VRrs: Valor de referencia.

CP: coeficiente de ponderación del uso objeto del incremento

Los coeficientes de ponderación serán los recogidos en la Tabla 6 y 7 del capítulo 3 del presente Estudio.

### **7.2 LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL DEBIDO AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.**

7.2.1 Valoración de la cesión por el 15% de las plusvalías generadas por la actuación de dotación

$$V1 = 0,15 \times IEp \times VRrs$$

7.2.2. Valoración de la cesión por el cumplimiento de los estándares urbanísticos

En uso residencial  $V2 = 0,448 \times IEp \times VRrs$

En uso de act. económicas  $V2 = 0,062 \times IEp \times VRrs$

Donde

IEp: Incremento de edificabilidad ponderada en m<sup>2</sup> (c)

VRrs: Valor de referencia.

Los coeficientes de ponderación serán los recogidos en la Tabla 7 del capítulo 3 del presente Estudio.

### **7.3 LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL DEBIDO A LA DIVISIÓN DE VIVIENDA.**

7.3.1 Valoración de la cesión por el 15% de las plusvalías generadas por la actuación de dotación

$$V1 = 0,15 \times ISH \times VRrs \times CP$$

7.3.2. Valoración de la cesión por el cumplimiento de los estándares urbanísticos

$$V2 = 0$$

Donde

ISH: Incremento de superficie homogeneizada

VRrs: Valor de referencia.

CP: coeficiente de ponderación del uso objeto del incremento

Los coeficientes de ponderación serán los recogidos en la Tabla 7 del capítulo 3 del presente Estudio.

## **(7)- VIABILIDAD ECONOMICA DEL PLAN**



- 1.- INTRODUCCION**
- 2.- DETALLE DE LA CARACTERIZACION**
- 3.- CONCLUSIONES**

## **1.- INTRODUCCIÓN**

En el desarrollo del presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiero hemos tenido la oportunidad de descender de forma asimétrica hasta las variadas manifestaciones de índole económico que todo plan general como éste que presentamos ahora incorpora. Es el momento, en consecuencia de resumir toda esa información y determinar, en función de la misma, si el propio plan es viable, además de en las vertientes técnico-ambientales y jurídicas, también desde ésta perspectiva económica y financiera.

## **2.- DETALLE DE LA CARACTERIZACIÓN**

Para ello, volveremos a las distintas tipologías generales de intervención que caracterizábamos al principio del Estudio. Repasaremos las mismas una a una y justificaremos su viabilidad o no en base a los resultados del análisis precedente.

### **1) Sistema general en suelo no urbanizable.**

Su viabilidad ha quedado justificada en el capítulo dedicado a la financiación de las intervenciones de carácter público, fundamentalmente a través de la simplificación metodológica dedicada a la capacidad de financiación de las Administraciones supramunicipales.

### **2) Otras intervenciones en suelo no urbanizable.**

Se trata de intervenciones de carácter tanto público como privado. La viabilidad de las de carácter público ha quedado justificada en el apartado correspondiente a las operaciones de puesta en valor del medio físico, incluidas en el capítulo asociado a las intervenciones de carácter público. En las de carácter privado, el sustento no es otro que el de la capacidad económica directa de la iniciativa privada, sin perjuicio de las ayudas que pudieran derivarse de la acción en materia de apoyo al mundo rural por parte de las distintas Administraciones.

### **3) Sistema general en suelo urbano (consolidado o no)**

Se trata de intervenciones de carácter tanto público como privado. La viabilidad de las de carácter público queda detalladamente justificada en el capítulo dedicado a la financiación de las intervenciones de carácter público, ocupando una gran parte del contenido del mismo. Basta, por lo tanto, hacer la remisión y concluir su viabilidad. En lo que respecta a las de carácter privado, su viabilidad está ligada a decisiones estratégicas de gran calado, en las que además de cuestiones meramente urbanísticas, han de ser tenidos en cuenta también los aspectos económico y de rentabilidad social. Las pocas operaciones de este tipo planteadas son las ligadas a Arizmendi Ikastola, Mondragon Unibertsitatea y a los hospitales psiquiátricos sitos en el barrio de Gesalibar, y se entiende que resultan viables en sí mismas,

pues como tal han sido contempladas a través de los distintos convenios suscritos entre el Ayuntamiento y los referidos particulares.

#### **4) Urbanización pendiente en suelo urbano no consolidado.**

Nos encontramos ahora ante intervenciones que históricamente han generado dudas conceptuales, sobre todo en el seno de los agentes privados obligados a sufragarlos. Ahora bien, desde la óptica del presente Estudio, las enfocaremos como intervenciones en las que la iniciativa en cuanto a su ejecución corresponde a la administración pública, sin perjuicio del posterior resarcimiento a través de los instrumentos urbanísticos pertinentes. En consecuencia, la manera de abordarlo será contemplando estas intervenciones en un doble sentido, primero dentro del capítulo correspondiente a la financiación de las intervenciones de carácter público, y después en el análisis de la ejecución de las actuaciones integradas y de las actuaciones de parcela completa. Contrastada la viabilidad de ambos capítulos, las intervenciones de este tipo planteadas han quedado plenamente garantizadas.

#### **5) Mejoras de la urbanización en suelo urbano (consolidado o no).**

En este otro caso, estamos ante unas intervenciones de carácter público que no son exactamente sistemas generales de iniciativa pública, pero que, por su propia concepción, se asemejan mucho a aquellas. En coherencia con ello, a efectos del presente documento, han sido analizados de igual manera que aquellos en el capítulo correspondiente a la financiación de las intervenciones de carácter público, y su viabilidad ha quedado plenamente garantizada.

#### **6) Equipamiento en suelo urbano (consolidado o no).**

Este tipo de intervenciones responden a necesidades de la ciudadanía cuya iniciativa puede ser tanto privada como pública. Los de iniciativa pública han sido también analizados en el capítulo correspondiente, por lo que nos volvemos a remitir al mismo. En cuanto a los de iniciativa privada, su viabilidad va intrínsecamente unida a su rentabilidad económica, lo cual significa que en su análisis no ha de perderse la perspectiva de que cualquier carga urbanística ha de compensarse a través del correspondiente beneficio urbanístico.

#### **7) Levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano (consolidado o no).**

Estas intervenciones son intervenciones que, si bien suponen un gasto para la iniciativa privada, y como tal han de ser consideradas, son fuente de ingresos para la Administración. La viabilidad para el sector privado irá intrínsecamente unida al análisis coste-beneficio que en cada caso realice la propiedad, siempre y cuando ésta esté interesada en ejercitar los derechos que el plan le otorga. Desde la óptica pública, al ser un ingreso, también ha sido considerado como tal ingreso, siempre con el grado de prudencia exigible a este tipo de previsión. Al respecto, tanto los elementos que han de servir de

sustento para la contabilización de las mismas, como el presumible alcance que este tipo de intervenciones pueden suponer han sido desarrollados en el capítulo destinado de manera específica al levantamiento de la carga dotacional.

#### **8) Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado**

Las unidades de ejecución en suelo urbano se desarrollan todas ellas mediante una gestión sistemática, en la mayoría de los casos por concertación (K.4), aunque no se descarta la cooperación (K.5) ni otros sistemas más propios en lugares concretos y específicos. El análisis de viabilidad de este tipo de intervenciones ha sido realizado en el capítulo dedicado a la ejecución de las actuaciones integradas y de las actuaciones de dotación de parcela completa. En dicho capítulo hemos visto como, del total de los ámbitos que constituyen en sí mismo unidades de ejecución, una serie de ellos quedaban fuera del análisis agregado, a causa de las razones que allí mismo se explicaban. La viabilidad de estas últimas se relaciona casi siempre más con intervenciones ad hoc, en las que se entrecruzan intervenciones de los tipos 4), 5) y 7), y en las que su inclusión en unidades de ejecución viene motivada por las necesidades de gestión del suelo y equidistribución. Constatadas en el lugar correspondiente esas intervenciones ad hoc, la viabilidad del resto ha quedado suficientemente explicitada en el capítulo arriba mencionado.

#### **9) Sistema general en suelo urbanizable sectorizado**

Tal y como se adelantaba en el apartado dedicado al Planteamiento del análisis del capítulo (1), este tipo de intervenciones contienen dos perspectivas de análisis diferente: una primera, dirigida a la gestión del suelo, y otra segunda, referida a la financiación de las obras correspondientes. La primera de ellas se articula, como ya hemos visto, de tal forma que la Administración obtiene la titularidad del suelo de manera gratuita, mediante los mecanismos previstos en la legislación para los suelos incluidos en los correspondientes ámbitos de plan del suelo urbanizable. El análisis correspondiente ha sido desarrollado en el propio capítulo destinado a la ejecución de las actuaciones integradas y de las actuaciones de dotación de parcela completa. La segunda, la referida a la financiación de las obras ha quedado detalladamente justificada en el capítulo dedicado a la financiación de las intervenciones de carácter público. Basta, en consecuencia, hacer la remisión y concluir su viabilidad.

#### **10) Unidad de ejecución en suelo urbanizable sectorizado.**

Las Unidades de ejecución en suelo urbanizable se gestionan son todas ellas mediante el sistema de concertación (K.4). La viabilidad económica de las mismas ha quedado contrastada en el capítulo dedicado a la ejecución de las actuaciones integradas y de las actuaciones de dotación de parcela completa, con más garantía, si cabe, a pesar de que presumiblemente los valores residuales del suelo sean lógicamente menores que las propias del suelo urbano.

#### **11) Equipamiento en suelo urbanizable sectorizado.**

En principio, y a la vista de las posibilidades consideradas en la propia ordenación, este tipo de intervenciones han de tener un enfoque muy similar al del Equipamiento en suelo urbano. Es por ello que nos remitimos a lo analizado allí, tanto en lo que se refiere a la iniciativa pública como la privada.

### **3.- CONCLUSIONES**

Analizada toda la anterior casuística, como colofón a este documento que, como tal y con las exigencias establecidas por la legislación del suelo, se incorpora como parte integrante del propio Plan General Municipal de Ordenación Urbana, podemos concluir que dicho plan es viable, además de técnico-ambiental y jurídicamente, también en su vertiente económica y financiera.

## **(8) MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PLAN GENERAL**



- 1.- INTRODUCCION.**
- 2.- OBLIGACION REGLAMENTARIA DEL PRESENTE DOCUMENTO.**
- 3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL**
- 4.- AFECCION A LA SUPERFICE DE SUELO DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS.**

## **1.- INTRODUCCION**

En lo que respecta a la justificación de la sostenibilidad económica de las previsiones del plan general, es preciso señalar que, dadas las propias características de un plan como éste, solo es posible formular algunas consideraciones y evaluaciones generales, que deberán retomarse y actualizarse en la fase de materialización concreta de los distintos desarrollo. En concreto, es el caso de intervenciones equipamentales que puedan generar costes relevantes de funcionamiento o prestación de los servicios. Los programas de infraestructura y equipamientos a desarrollar de forma efectiva quedarán, por lo tanto, necesariamente sujetos al resultado de esa reevaluación.

En cualquier caso se debe apuntar que la evaluación de la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras y servicios reclamada coincide de hecho con el contenido del análisis de viabilidad anteriormente reseñado, considerado tradicionalmente en el planeamiento, y que la valoración del impacto de la actuación urbanística en las arcas públicas afectadas por el mantenimiento de las infraestructuras o la prestación de los servicios, incorporada como nueva exigencia por el mandato legal reseñado, tampoco es fácil abordarla de forma coherente y efectiva, fuera de algunas valoraciones muy generales y en gran medida obvias.

Por último, asimismo en relación a la definición de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, la realidad de la gestión urbanística en el momento presente –y desde luego en las ya largas décadas de vigencia de una legislación urbanística moderna, basada sobre pautas de fondo, jurídicas y de gestión, muy similares- demuestra que el mandato legal resulta un tanto ambiguo, por lo que el presente documento se centrará en determinar la pérdida económica que, en términos de pérdida de capacidad productiva, traería consigo el hecho de que el nuevo plan general se desarrollara de conformidad con las premisas establecidas.

## **2.- OBLIGACION REGLAMENTARIA DEL PRESENTE DOCUMENTO.**

La relación del presente documento constitutivo del plan general, se redacta conforme a lo establecido por el Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En efecto dicho Decreto en su artículo 31.1 apartado f, establece la necesidad de redactar una Memoria de sostenibilidad económica en todos aquellos planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental por aplicación de la Ley 3/1998 de protección del medio ambiente.

En consecuencia se procede a incorporar este documento para que forme parte del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero del plan general, con anterioridad a su aprobación inicial.

### **3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL.**

Teniendo en cuenta que el objeto de este documento consiste en conocer si la ejecución de las previsiones de un plan, y en especial el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, afectan de manera no sostenible a la economía municipal, hemos de decir que, en principio, las previsiones urbanísticas contenidas en el plan no establecen la ejecución de ninguna obra pública cuyo mantenimiento ocasione gastos desproporcionados, en relación con un desarrollo urbanístico normal y adecuado a los niveles de calidad habituales en el municipio.

En lo que se refiere a esos dos campos del análisis propiamente dichos, consideramos que con el análisis desarrollado en el grueso de los capítulos anteriores de este Estudio, se ha constatado la viabilidad económica de las operaciones de implantación de las dotaciones públicas que deben ser financiadas directamente por los presupuestos municipales. En consecuencia, únicamente resta conocer cuales pueden ser las afecciones económicas derivadas del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y urbanizaciones que se ejecuten de conformidad con lo establecido por el plan general.

La primera afección vendrá derivada como consecuencia de que una parte del suelo urbanizable sectorizado sea a la postre materialmente urbanizado y, como tal, pase a formar parte de los suelos de uso y dominio públicos que la administración municipal debe mantener y conservar. Siguiendo la misma dinámica anterior, entenderemos que sólo una parte de este suelo (en concreto, el mismo 25% señalado en el capítulo (5) del presente Estudio) se desarrolla realmente, quedando el resto en su situación original desde un punto de vista físico.

Ahora bien, los dos ámbitos que constituyen el suelo no urbanizable, 13.- GARAIA y 21.- OLANDIANO BERRI, están orientados como dos ámbitos en los que el soporte de la conservación de su urbanización descansa en los propios propietarios del ámbito, a través de las oportunas Juntas de Conservación u otros modos de gestión similares.

En consecuencia, del total de los 115,66 Ha de suelo urbanizable sectorizado, para el presente cálculo sólo se precisarán 104,28 Ha, y considerando el porcentaje de materialización real antes señalado, estaremos hablando de una ocupación real de suelo para destinos urbanos de 26,07 Ha.

Si tenemos en cuenta que el total del suelo urbano alcanza una superficie total de 309,11 Ha, constatamos que del presente plan se derivará un incremento de los costes de explotación y mantenimiento de las áreas urbanizadas públicas de no más del 8,5 % de los costes actuales.

Para poder hacer una evaluación de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y urbanizaciones que se van a ejecutar en desarrollo del plan general, consideraremos el valor de las partidas de los gastos del presupuesto municipal que se dedican a las tareas citadas. Y además, consideraremos que la superficie urbanizada se incrementará hasta alcanzar a los 10 años del período de análisis, como máximo, una superficie urbanizada de nueva implantación equivalente al 8,5% de la superficie actual.

A continuación vamos a indicar el monto total asociado a las partidas del presupuesto municipal que tienen relación directa con el mantenimiento y conservación de las infraestructuras y urbanizaciones, desglosando en base a los anteriores conceptos. Así:

- Recogida de basuras .....	1.894.094 €
- Limpieza viaria .....	1.294.000 €
- Mantenimiento de la vía pública .....	408.000 €
- Mantenimiento de jardines .....	699.600 €
- Alumbrado público .....	460.000 €
<hr/>	
- Total gastos anuales de conservación y mantenimiento .....	4.755.694 €

De las cantidades anteriores se deduce que, a euros constantes, el total de gastos anuales tras ese periodo de 10 años será un 8,5% más que el actual, es decir, 404.234 € más que los actuales, alcanzando una cifra global de 5.159.928 €

Ahora bien, el incremento no se producirá de golpe, ni en el año 1, ni el año 10, sino que será progresivo, en base a una evolución muy difícil de predecir ni de acotar. No obstante, y a los efectos del presente cálculo, se entiende adecuado considerar que dicha evolución será lineal, con una ley de progresión anual que se corresponda con un incremento anual del 10% durante los 10 años del periodo de análisis.

La hipótesis referida nos lleva a unas cuantías económicas suplementarias de financiar tales como las que se calculan a continuación:

AA = 40.423 €/año (10%)

Año 0	0
Año 1	40.423 €
Año 2	80.846 €
Año 3	121.269 €
Año 4	161.692 €
Año 5	202.115 €
Año 6	242.538 €
Año 7	282.961 €
Año 8	323.384 €
Año 9	363.807 €
Año 10	404.230 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.223.265 €</b>

En resumidas cuentas, el incremento de los costes de explotación y mantenimiento de las infraestructuras y urbanizaciones que serán consecuencia directa del desarrollo del plan general alcanza, a lo largo de los 10 años del periodo de análisis, un total de 2,2 M euros.

Por otra parte, la ejecución del planeamiento origina un incremento de recaudación en relación con los ingresos municipales, fundamentalmente en tasas por ocupación del dominio público y otros ingresos derivados de la actividad urbanística, tales como las licencias urbanísticas y las licencias de apertura y traspaso de actividades, siempre en el marco de la nueva edificación.

Para determinar el alcance del incremento de los ingresos derivados de esa paulatina transformación del suelo urbanizable en urbano, hasta ese 8,5% de aumento en cuanto a ocupación de suelo, nos apoyaremos en los datos de ingresos en concepto de Impuestos indirectos (cap. 2) y Tasas y precios públicos (cap. 3) del presupuesto municipal. Tomando como base los del ejercicio cerrado 2013, que nos llevan a una cifra total de 6.724.486 € podemos determinar que, con el mismo 8,5 % de incremento, y con la aplicación de un coeficiente reductor, de seguridad, del 75%, alcanzaríamos un total de 428.686 €.

Operando en base a la misma proporción lineal del 10% en 10 años deduciremos a cuanto asciende el citado incremento en ingresos. En concreto:

AA = 42.869 €/año (10%)

Año 0	0
Año 1	42.869 €
Año 2	85.738 €
Año 3	128.607 €
Año 4	171.476 €
Año 5	214.345 €
Año 6	257.214 €
Año 7	300.083 €
Año 8	342.952 €
Año 9	385.821 €
Año 10	428.690 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.357.795 €</b>

Es decir, el incremento en ingresos de la paulatina transformación será, en los 10 años del periodo de análisis, de 2,3 M euros.

Analizados ambos, vemos que la relación ingresos/gastos es tal que queda garantizado el equilibrio financiero derivado de los mismos, es decir, que los ingresos serán suficientes para equilibrar los gastos de conservación y mantenimiento anteriormente indicados, incluso con la aplicación del coeficiente de seguridad reseñado.

Además de ello, y en nuestro caso particular, incluso si el montante de las cuantías del incremento de los gastos de mantenimiento y conservación, y la nueva generación de ingresos, puntualmente pudieran no resultar equilibradas, tampoco se ha de producir ningún desfase para las arcas municipales a lo largo de estos 10 años de período de análisis. Dicha afirmación es consecuencia de que siempre podría echarse mano del alto grado de capacidad inversora que hemos visto anteriormente.

#### **4.- AFECCION A LA SUPERFICE DE SUELO DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS.**

La ocupación del suelo con un destino distinto de los usos asociados al sector primario implica una pérdida irreversible del suelo destinado a usos productivos, con la consiguiente inhabilitación futura para los usos que se han venido desarrollando hasta la actualidad. Por tanto, la pérdida de suelo derivada de los nuevos desarrollos urbanísticos se identifica como un impacto, en sí mismo y con carácter general, significativo.

Lo cierto es que dicha pérdida de suelo puede ser analizada desde dos ópticas diferentes. Una primera que compara la propuesta del plan general con la resultante del plan general vigente hasta la fecha. Y una segunda que la compara con la realidad física actual, es decir, con la ocupación real del suelo con destino a unos usos distintos de los productivos.

En el caso que nos ocupa, el primer análisis es ciertamente reparador, dado que la propuesta del plan es claramente regresiva si se compara con la del plan vigente. Al respecto, la desclasificación de los antiguos ámbitos de Barrutieta, Akiosalde y Bustintza en la zona de Garagartza, y el de Ekutio en el barrio de Uribarri, así como la reducción de la superficie asociada a los actuales ámbitos 16.- URUBURU y 24.- MEATZERREKA BERRI, con un total de 29,35 Ha, representa una vuelta de tuerca en relación con la tendencia destructora de suelo productivo que hasta la fecha se había venido produciendo.

Pero es más, la recuperación de estos suelos para en ellos seguir desarrollando usos asociados al sector primario viene unido a que la mayoría de ellos (todos menos los de la zona de Ekutio y los de la zona de Uruburu) son suelos catalogados como de alto valor estratégico por parte del Plan Territorial Sectorial Agroforestal. En cuanto al resto, los desclasificados en la Zona de Uruburu desarrollan actualmente usos plenamente agropecuarios asociados al caserío Larratxu, mientras que los de la zona de Ekutio, con un destino eminentemente forestal, tienen un cierto valor ambiental.

El segundo análisis nos lleva a analizar aquellos ámbitos del suelo urbanizable que al día de hoy, ni se han convertido en urbanos, ni se hallan en ejecución. En concreto nos referimos a 7 ámbitos de plan, concretos, los cuáles se analizan a continuación.

De ellos 3, (11.- EMALDI, 24.- MEATZERREKA BERRI y 38.- SAN JOSEPE HARROBIA) contienen una muy importante superficie de suelo alterado y antropizado, con el agravante de que nos encontramos ante suelos inventariados como potencialmente contaminados.

En cuanto a otros dos de ellos (16.- URUBURU y 61.- AGERRE), el plan trata de dar respuesta adecuada a un problema que con el paso del tiempo se está haciendo más manifiesto. Nos encontramos ante un modelo de ocupación del suelo anárquico, con una implantación caótica de chabolas destinadas a usos clandestinos de variada índole, que los hacen así mismo potencialmente contaminados. En dichos suelos, la intervención urbanística es, a día de hoy, la única solución en la medida en que, además de servir de respuesta a las necesidades de vivienda, puede servir para soslayar de manera eficiente un problema ambiental y social que sino, no tiene visos de solución. No pueden ser considerados como pérdida de suelo productivo desde ninguna óptica.

De los otros dos, uno (42.- ZAPATAERREKA) de muy pequeña dimensión, es un apéndice de una operación urbanística que, de desarrollarse, se desarrollará en base al planeamiento urbanístico del

municipio colindante de Aretxabaleta, y a iniciativa de su Ayuntamiento, dado que se da la circunstancia de que el mismo es propietario mayoritario de los terrenos necesarios para tal fin.

El último (40.- MUZIBAR), sí tiene un destino agropecuario, aunque de muy poca intensidad en estos momentos, pero lo cierto es que nos encontramos ante una zona que se encuentra rodeada de infraestructuras viarias y ámbitos de desarrollo urbano que desaconsejan su preservación para usos agropecuarios.

En resumidas cuentas, podemos concluir que la afección del plan a la superficie de suelo destinada a usos productivos es mínima. Y no sólo eso, sino que la presente revisión del plan libera suelos de esa naturaleza que el anterior planeamiento urbanístico las destinaba a usos urbanos.

Y como conclusión final, señalar que esa afección mínima, e incluso de signo negativo, no comporta pérdida económica alguna en términos de pérdida de capacidad productiva.

