

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO**

Documento de aprobación inicial. 2022.

## **Documento “3. ESTUDIO ECONÓMICO”.**

### **“3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA”.**

## **ÍNDICE GENERAL**

### **Documento “1. MEMORIA”**

- 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
- 1.3. Estudio ambiental estratégico.
- 1.4. Evaluación del impacto de género.
- 1.5. Evaluación del impacto lingüístico.

### **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”**

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
- 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- 2.3. Catálogo.

### **Documento “3. ESTUDIO ECONÓMICO”.**

- 3.1. Estudio de Viabilidad Económica.**
- 3.2. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- 3.3. Programa de Actuación.

### **Documento “4. PLANOS GENERALES”**

### **Documento “5. RESUMEN EJECUTIVO”**

**INDICE** ..... Pag.

I.- Objeto de este documento. .... 1

II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica  
contenida en este documento. .... 1

III.- Los coeficientes de ponderación de usos. ....3

IV.- Los proyectos y actuaciones singulares y su valoración económica. .... 14

V.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos más relevantes y la justificación  
de su viabilidad económica. .... 18

VI.- Las responsabilidades de gestión / inversión de los agentes públicos y  
privados afectados en la ejecución de las propuestas planteadas..... 36

VII.- Síntesis de la viabilidad económica del Plan General. ....37

**ANEXO.**

- 1.- Estudio de viabilidad económica. Cuadro.

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

Elaborado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), así como en el marco de las premisas generales expuestas en el epígrafe II, este documento tiene, básicamente, los tres objetivos complementarios que se exponen a continuación.

Por un lado, determinar los coeficientes de ponderación de usos.

Por otro, evaluar la viabilidad económica de las propuestas de ordenación de este Plan General.

Por último, identificar las fuentes de financiación de los costes de ejecución de esas propuestas, así como las responsabilidades públicas o privadas de inversión.

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

La consecución de los objetivos de este documento se acomete a partir de, entre otras, las premisas generales que se exponen a continuación:

### **1.- La evaluación económica de las propuestas de ordenación urbanística del Plan General como proceso continuado.**

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

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

No en vano, al igual que la determinación de las propuestas urbanísticas y de las actuaciones a acometer para ello es un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, proyectos de expropiación, etc.) y los proyectos de edificación. La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada y progresiva evaluación económica.

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

De conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el Reglamento de valoraciones aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre de 2011), la valoración económica de los terrenos está directa y estrechamente condicionada por su integración bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en dichas disposiciones.

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

En esas circunstancias, este Estudio Económico y sus previsiones se elaboran y determinan a partir de la hipótesis general de considerar que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (artículos 21, etc. del RDL 7/2015) y a los efectos de su valoración económica, los terrenos afectados por los diversos desarrollos urbanísticos planteados están en una u otra situación en atención, exclusivamente, a su estado material actual, con independencia de su clasificación urbanística como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

## **3.- Los desarrollos urbanísticos planteados y sus antecedentes y origen.**

En atención a sus antecedentes y origen pueden y deben diferenciarse, entre otras y en el conjunto de los previstos en este Plan, las dos modalidades de desarrollos urbanísticos que se mencionan a continuación.

Por un lado, los nuevos desarrollos previstos en el marco del PGOU-2012 y que, estando en distintas fases de desarrollo y ejecución, se consolidan e incorporan a este Plan, sin perjuicio, en su caso, de reajustes puntuales de escasa repercusión. Su relación es la expuesta, entre otros, en el apartado 2 del epígrafe III y en el epígrafe V. En todos esos supuestos se convalidan los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados, incluidos los estudios de viabilidad económica y los coeficientes de ponderación contenidos en ellos, sin perjuicio de los indicados reajustes puntuales.

Por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos con origen en este mismo Plan. Su relación es la expuesta en el apartado 3 del epígrafe III, así como en el epígrafe V. En esos casos, los coeficientes de ponderación de usos, así como el análisis de su viabilidad económica son los incluidos en este mismo documento, sin perjuicio de su actualización y/o complementación en las posteriores fases de ejecución de este Plan.

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

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

### III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

#### 1.- Introducción. Criterios y premisas generales.

De conformidad con lo establecido en el artículo "56.1.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación de usos constituyen una de las determinaciones de ordenación pormenorizada a incluir en este Plan en todos aquellos supuestos en los que se determina esa escala de ordenación, sin perjuicio de su complementación y/o actualización mediante los planes de ordenación pormenorizada y/o los instrumentos de equidistribución a promover en desarrollo de este Plan.

Dichos coeficientes expresan la relación económica existente entre los valores de repercusión del suelo urbanizado en las distintas tipologías de uso ordenadas. Debido a ello, esos valores constituyen el referente económico de determinación de los coeficientes. A su vez, la determinación de dichos valores responde, entre otros, a los criterios generales siguientes:

##### 1.1.- El marco legislativo vigente y sus previsiones.

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

- \* Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- \* Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- \* Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
- \* Normativa vigente en materia de viviendas protegidas:
  - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
  - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de vivienda de protección pública, y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
  - Ordenanza de diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobada mediante Orden de 12 de febrero de 2009.
  - Orden de Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

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

- \* Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011 (RD 1492/2011); conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\text{VRS: } (\text{Vv: K}) - \text{Vc}$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

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

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

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

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

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

Así, de conformidad con lo establecido en el art. 27 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, *el precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo 21 de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto del suelo como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.*

A su vez, las previsiones concretas vigentes a ese respecto son las contenidas en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (art. 7), en el que se establece:

1.- *El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultado de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:*

- a) *15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.*
- b) *20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.*
- c) *25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.*

#### 1.2.- Las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos en atención a sus antecedentes y origen.

En atención a sus antecedentes y origen y en línea con lo indicado en el epígrafe II, se han de diferenciar los dos tipos de desarrollos urbanísticos mencionados en los siguientes apartados 2 y 3, a los efectos de la determinación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos.

#### 1.3.- Los costes de construcción.

Los costes de construcción se determinan, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, en las cuantías expuestas en el siguiente cuadro, a partir de la consideración de los siguientes factores:

- \* El coste de ejecución material (CEM), resultante de las normas del COAVN, de la información obtenida del área de vivienda del Gobierno Vasco, etc., teniendo en cuenta, eso sí, el incremento del que están siendo objeto en este último período.
- \* El Beneficio Industrial y Gastos Generales (BI y GG) del contratista (19%) y otros gastos (honorarios de proyecto y dirección de obra, control de calidad, seguridad y salud, tributos municipales, etc.), fijando el conjunto en un 30 %.



**CUADRO 1.  
COSTES MEDIOS DE CONSTRUCCIÓN**

TIPOLOGÍA EDIFICIO – USO	CEM	BI-GG + OTROS GASTOS (1,34 / 1,30)	TOTAL
Vivienda promoción libre (bloque)	900	306	1.206
Vivienda promoción libre (aislada)	1.000	340	1.340
Vivienda protección social (VPO)	750	225	975
Vivienda tasada	800	240	1.040
Terciario (comercial...) en planta baja	350	119	469
Edificio Terciario (exentol)	550	187	737
Industrial	450	153	603
Equipamiento privado	550	187	737
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...), vinculado a vivienda protegida, de promoción libre, uso terciario...	330	99	429
	330	99	429
	330	112,20	442

Nota: El importe de los costes vinculados al beneficio industrial, los gastos generales, los tributos, tasas, honorarios de proyectos y dirección de obras, etc. se determinan en un 34% y un 30% del coste de ejecución material de la edificabilidad destinada a usos de promoción libre y protegidos, respectivamente.

1.4.- El valor de repercusión máximo del suelo en las viviendas protegidas y en sus anexos.

A.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad de uso residencial de protección social en venta (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial –VPO- de régimen general), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda, es el siguiente:

* Precio base de venta:	1.808,53 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	100 m <sup>2</sup> (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3)	77 m <sup>2</sup> (útil)/viv.
* Valor máximo de venta:	158.444 € / viv.
* Valor medio de venta:	1.584,44 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	316,89 €/m <sup>2</sup> (t).

B.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad vinculada a la vivienda tasada (VT) de régimen autonómico en venta, determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda, es el siguiente:

* Precio base de venta:	2.634,03 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	100 m <sup>2</sup> (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,3):	77 m <sup>2</sup> (útil)/viv.
* Valor máximo de venta:	230,765 €/viv.
* Valor medio de venta:	2.307,65 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del valor medio de venta previsto en este Plan):	576,91 €/m <sup>2</sup> (t).

C.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a la vivienda de protección social en venta (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial –VPO- de régimen general), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda, es el siguiente:

* Precio base de venta:	723,41 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	602,84 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	120,57 €/m <sup>2</sup> (t).

D.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas tasadas de régimen autonómico en venta (VT), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda, es el siguiente:

* Precio base de venta:	737,53 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	614,61 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del precio de venta):	153,65 €/m <sup>2</sup> (t).

E.- Los valores de repercusión expuestos en los apartados anteriores, comparados con los resultantes de los criterios mencionados en el apartado "1.1", justifican, entre otros, los comentarios / aclaraciones siguientes:

- \* Referentes a la vivienda de protección social (VPO):
  - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción del apartado "1.3" y de un coeficiente K de 1,26 es el siguiente:
 
$$\text{VRS} = [1.584,44 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,26] - 975 \text{ € m}^2(\text{t}) = 282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}).$$
  - Ese valor de repercusión es inferior en 34,40 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado A.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 282,49 €/m<sup>2</sup>(t-VPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- \* Referentes a la vivienda protegida tasada (autonómica):
  - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "B", de los costes de construcción del apartado "1.3" y de un coeficiente K de 1,40 es el siguiente:
 
$$\text{VRS} = [2.307,65 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,40] - 1.040 \text{ € m}^2(\text{t}) = 608,32 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$
  - Ese valor de repercusión supera en 31,41 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado B.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 576,91 €/m<sup>2</sup>(t) en atención a que es equivalente al valor de repercusión máximo del suelo urbanizado resultante de las previsiones establecidas en las

disposiciones específicas reguladoras de la vivienda protegida, sin que se justifique la consideración de valores de repercusión superiores.

- \* Referentes a los anexos (aparcamiento y trasteros) de la vivienda de protección social (VPO):
  - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción del apartado "1.3" y de un coeficiente K de 1,26 es el siguiente:
$$\text{VRS} = [602,84 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,26] - 429 \text{ € m}^2(\text{t}) = 49,45 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}).$$
  - Ese valor de repercusión es inferior en 71,12 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado C.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 49,45 €/m<sup>2</sup>(t-VPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
  
- \* Referentes a los anexos (aparcamiento y trasteros) de la vivienda tasada:
  - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción del apartado "1.3" y de un coeficiente K de 1,26 es el siguiente:
$$\text{VRS} = [614,62 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,26] - 429 \text{ € m}^2(\text{t}) = 58,78 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}).$$
  - Ese valor de repercusión es inferior en 94,87 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado C.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 58,78 €/m<sup>2</sup>(t-VPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.

#### 1.5.- El valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre.

- A.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad de uso residencial de promoción libre de tipología de bloque o residencial común ("a.2"), resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:
- a) Valor de venta.  
El análisis de mercado realizado y, dentro de él, la consideración de los precios de venta de las viviendas en promoción o en ejecución en distintas partes del municipio (Kaia kalea 5; Arrantzale kalea; Abaromendi; Dike; etc.) justifica la determinación de un valor de venta medio de 3.000 €/m<sup>2</sup>(t).
  - b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,40.  
Se corresponde con el coeficiente general establecido en la legislación vigente, expuesto en el apartado "1.1".
  - c) Costes de construcción: 1.206 €/m<sup>2</sup>(t).  
Se corresponde con el expuesto en el apartado "1.3".

d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [3.000 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,40] - 1.206 \text{ € m}^2(\text{t}) = 936,86 \text{ € m}^2(\text{t}).$$

B.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad de uso residencial de promoción libre de tipología aislada o de baja densidad ("a.3"), resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:

a) Valor de venta.

El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 2.900 €/m<sup>2</sup>(t).

b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,40.

Se corresponde con el coeficiente general establecido en la legislación vigente, expuesto en el apartado "1.1".

c) Costes de construcción: 1.340,00 €/m<sup>2</sup>(t).

Se corresponde con el expuesto en el apartado "1.3".

d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [2.900 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,40] - 1.340 \text{ € m}^2(\text{t}) = 731,43 \text{ € m}^2(\text{t}).$$

C.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad de uso terciario (comercial...) en planta baja de edificación residencial, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:

a) El análisis de mercado realizado y, dentro de él, la consideración de los precios de venta de las viviendas en promoción o en ejecución en distintas partes del municipio (Kaia kalea 5; Arrantzale kalea; Abaromendi; Dike; etc.) justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.300 €/m<sup>2</sup>(t).

b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,45.

c) Costes de construcción: 469,00 €/m<sup>2</sup>(t).

Se corresponde con el expuesto en el apartado "1.3".

d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [1.300 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,45] - 469 \text{ € m}^2(\text{t}) = 427,55 \text{ € m}^2(\text{t}).$$

D.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad de uso terciario en edificio exento, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:

a) El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.500 €/m<sup>2</sup>(t).

b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,45.

c) Costes de construcción: 737,00 €/m<sup>2</sup>(t).  
Se corresponde con el expuesto en el apartado "1.3".

d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [1.500 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,45] - 737 \text{ € m}^2(\text{t}) = 297,48 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

E.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad de uso industrial, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:

a) El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.300 €/m<sup>2</sup>(t).

b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,45.

c) Costes de construcción: 603,00 €/m<sup>2</sup>(t).  
Se corresponde con el expuesto en el apartado "1.3".

d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [1.300 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,45] - 603 \text{ € m}^2(\text{t}) = 293,55 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

F.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a uso de equipamiento privado.

El uso de equipamiento privado no existe, en realidad, en el mercado inmobiliario privado, cuando menos con la frecuencia o habitualidad que permite asignarle o conocer su valor en venta. En ese contexto y a partir de los limitados testigos localizados, se plantea su consideración en este Plan de conformidad con los siguientes parámetros:

a) Valor de venta medio de 1.300 €/m<sup>2</sup>(t).

b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,45.

c) Costes de construcción: 737,00 €/m<sup>2</sup>(t).

d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [1.300 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,45] - 737 \text{ € m}^2(\text{t}) = 159,55 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

G.- El valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares de promoción libre (aparcamientos, trasteros, etc. ubicados, habitualmente, bajo rasante), resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:

- a) El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 800 €/m<sup>2</sup>(t).
- b) Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,40.
- c) Costes de construcción: 442,00 €/m<sup>2</sup>(t).  
Se corresponde con el expuesto en el apartado "1.3".
- d) Valor de repercusión resultante:

$$\text{VRS} = [800 \text{ € m}^2(\text{t}) / 1,40] - 442 \text{ € m}^2(\text{t}) = 129,23 \text{ € m}^2(\text{t}).$$

1.6.- La aplicación, actualización y reajuste de los coeficientes de ponderación.

A esos efectos se han de tener en cuenta, entre otros, los criterios expuestos en el apartado 4.

**2.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en el marco del PGOU-2012 e incorporados a este Plan.**

La relación de esos desarrollos es la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 2**  
**RELACIÓN DE ÁMBITOS Y SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS AFECTADOS POR LOS**  
**NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN EL MARCO DEL**  
**PGOU-2012 E INCORPORADOS A ESTE PLAN GENERAL.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO
1.1. Kofradia + 13. Dike
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42
3.2. Kaia kalea 5
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1
8.1. Munto. P.2
17. Botaleku
18. Aizperro

De conformidad con lo indicado, tratándose de esos desarrollos urbanísticos, se convalidan los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados en cada caso. Y también los valores de repercusión del suelo urbanizado, los costes de construcción, los coeficientes de ponderación de usos, etc. establecidos en ellos. Debido a ello, nos remitimos a esos documentos a los efectos del conocimiento de, entre otros, dichos coeficientes.

**3.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en este mismo Plan General.**

Esos desarrollos se corresponden con los planteados en los siguientes ámbitos y subámbitos urbanísticos:

- \* Conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" + "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- \* Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena".

- \* Subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri".
- \* Subámbito "10.1. Antilla".
- \* Subámbito "14.1. Arocena Cerámica".
- \* Subámbito "15.1. Anibarko Portua 37".

Los valores de repercusión y coeficientes de ponderación de usos planteados en ellos son los expuestos en el siguiente cuadro 3. Responden, entre otros y además de a los expuestos en el apartado 1, a los criterios que se exponen a continuación:

- \* Conforme a lo indicado, dichos valores de repercusión se corresponden con los determinados a partir del estudio de mercado realizado y de los testigos identificados para la realización de ese estudio.
- \* Las características y los condicionantes urbanísticos, económicos, etc. de Orio y de los desarrollos urbanísticos planteados en este Plan justifican la determinación de un único grupo de coeficientes de ponderación de usos.
- \* Se asigna el coeficiente 1 a la edificabilidad vinculada al uso de vivienda de protección social en venta (asimilable a la VPO de régimen general) en atención a las razones que se exponen a continuación. Y eso, con independencia de que esté o no prevista su implantación en el o los correspondientes desarrollos urbanísticos.

En primer lugar, el valor de repercusión del suelo urbanizado referente a ese uso es y será un parámetro económico válido tanto para este Plan General, como para los planes de ordenación pormenorizada y los proyectos de equidistribución que se promuevan en su desarrollo. La utilización en ese contexto de un mismo uso como característico o de referencia de los restantes facilita el tratamiento global y coordinado de los citados coeficientes en el marco de dicho Plan y de su desarrollo y ejecución (en definitiva, del conjunto del medio urbano de la ciudad), incluida la evaluación global de las afecciones derivadas de su aplicación, actualización, reajuste, etc.

En segundo lugar, el precio de venta de esa tipología de vivienda, y, como consecuencia de ello, también el valor de repercusión del suelo urbanizado sobre ella es o podrá ser objeto de la correspondiente actualización periódica, con las afecciones que eso pueda conllevar en lo referente a la actualización del valor de repercusión referente a los restantes usos. En todo caso, se han de tener en cuenta a ese respecto las cuestiones planteadas en el apartado 4.

- \* Las modalidades de uso consideradas en el cuadro 3 a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación se corresponden con los previstos en este Plan.
- \* Los coeficientes de uso planteados inciden, incluso y en distintas ocasiones, en ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que se prevé la formulación de planeamiento especial o parcial para la determinación de su ordenación pormenorizada. Y eso sin perjuicio de que dicho planeamiento pormenorizado pueda modificar dichos coeficientes en los términos y con el alcance que estime adecuados.

Ese planteamiento responde al objetivo de posibilitar, de esa manera, la evaluación económica global del conjunto de los desarrollos urbanísticos afectados.

Los coeficientes de ponderación planteados de conformidad con esos criterios son los expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 3.  
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS EN LOS NUEVOS  
DESARROLLOS PREVISTOS EN ESTE PLAN.**

USO Y RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO. TIPOLOGÍA.	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO --€/m <sup>2</sup> (t-VPS)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS
Vivienda social (VPO)	282,49	1,00
Vivienda tasada	576,91	2,04
Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32
Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59
Terciario-comercial (planta baja)	427,55	1,51
Terciario (edificio exento)	297,48	1,05
Uso industrial	293,55	1,04
Equipamiento privado.	159,55	0,56
Anexo (viv. social)	49,45	0,18
Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21
Anexo (libre)	129,23	0,46

#### **4.- Criterios de determinación, aplicación y actualización de los coeficientes de ponderación de usos.**

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se complementan con los que se exponen a continuación, relacionados con la determinación, aplicación y actualización de los coeficientes de ponderación de usos:

- \* En atención a lo indicado, los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en el marco del PGOU-2012 y que se incorporan a este Plan General son los establecidos en los planes y documentos específicos referidos a ellos (promovidos en el citado marco).
- \* Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que se han de promover planes (especiales y parciales) para la determinación de su ordenación pormenorizada serán los que se establezcan en estos planes. Dichos planes podrán acordar, en todo caso, el mantenimiento y aplicación de los coeficientes determinados en este Plan.
- \* Los coeficientes de ponderación de usos establecidos en este Plan podrán ser actualizados y/o reajustados mediante:
  - Los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, incluidos los instrumentos de equidistribución (reparcelación) que, en su caso, se promuevan.
  - La modificación de los parámetros económicos (precios de venta, etc.) de las viviendas protegidas y de sus anexos.



En ese caso, se procederá a la determinación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos derivados de los valores de repercusión del suelo resultantes de los citados parámetros económicos, manteniendo como referente del coeficiente 1 el valor de repercusión del suelo de 235,96 €/m<sup>2</sup>(t-VPS) establecido en este Plan.

- Su revisión y actualización integral y/o parcial para su adaptación a las características y condicionantes derivados de la evolución del mercado inmobiliario, siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

#### **IV.- LOS PROYECTOS Y ACTUACIONES SINGULARES Y SU VALORACIÓN ECONÓMICA.**

##### **1.- Introducción.**

De acuerdo con lo indicado, la evaluación económica de este documento está centrada, básicamente, en las propuestas reguladoras de la ordenación estructural del municipio y, dentro de ellas y en particular, de la red de sistemas generales de la ciudad, así como en los nuevos desarrollos residenciales, de actividades económicas, etc. planteados.

En ese contexto, los proyectos y actuaciones singulares se evalúan en los siguientes apartados de este mismo epígrafe. Y los nuevos desarrollos urbanísticos en el siguiente epígrafe.

##### **2.- Los proyectos singulares y su valoración.**

###### **2.1.- La red viaria.**

La propuesta de ejecución de la denominada variante de Orio, consistente en la construcción de un puente esviado en relación con la ría de Orio entre Añibarko Portua, en la margen derecha, y Motondo, en la margen izquierda para evitar que los tránsitos de paso de la carretera N-634 atraviesen el área urbana central, merece la debida atención.

La ejecución y el abono de toda esa variante, incluido el citado puente, es responsabilidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 30.000.000 €. Su ejecución debería ser acometida con la mayor inmediatez posible.

A la propuesta anterior cabe añadir la relacionada con la ampliación de Erribera kalea hasta su encuentro con la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea, planteada para completar y rematar la configuración de la red viaria en ese entorno.

###### **2.2.- La red peatonal y ciclista.**

Se prevé dar continuidad al proceso de ejecución de la red peatonal y ciclista, haciendo compatibles ambos modos sobre una red coincidente en general, que se proyecta entre la playa de la Antilla y Anibarko Portua, pasando por el Centro Urbano y el Casco Histórico.

Esa red peatonal se complementa, en concreto y entre otras, con estas dos propuestas. Por un lado, la pasarela prevista por encima de la autopista AP-8 para recuperar el trazado continuado y razonable del Camino de Santiago, que se vio interrumpido y/o perjudicialmente alterado con la construcción de esa autopista. Por otro, la pasarela peatonal de conexión de las dos orillas de la ría, *colgada* del viaducto de la autopista AP-8, que une el entorno del puerto deportivo con el ámbito Txurruka.

Esa red da un adecuado servicio al área urbana, incluidos los nuevos desarrollos planteados.

Asimismo, dicha red se inserta adecuadamente en el sistema de redes supramunicipales que se prevé en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa en proceso de tramitación, en el que se proyecta una red que une Donostia con Mutriku, pasando por Orio.

Las responsabilidades de ejecución y abono de las correspondientes obras tienen, básicamente, los referentes siguientes.

En primer lugar, la ejecución y abono de las propuestas planteadas y/o justificadas desde perspectivas sectoriales supramunicipales ha de ser considerada como una responsabilidad propia de la Diputación Foral de Gipuzkoa, derivada de la ejecución del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Ese es el supuesto de la ejecución de la vía Donostia-Mutriku a su paso por Orio incide en una red lineal de, aproximadamente, 2.460 m<sup>2</sup>, y cuyo coste se estima aproximadamente en 1.500.000 euros. En esa misma línea cabe apuntar la pasarela prevista por encima de la autopista AP-8 para recuperar el trazado continuado y razonable del Camino de Santiago. La responsabilidad de su abono y ejecución corresponde asimismo a la Diputación Foral en la medida en que, en este momento, el trazado racional del citado Camino está interrumpido o alterado por razones relacionadas con la ejecución y existencia de la AP-8 (que forma parte de la red viaria foral).

En segundo lugar, el dimensionamiento lineal de la red ciclista municipal (complementaria de la anterior) se estima en un total aproximado de 3.930 m<sup>2</sup>. En los tramos en los que esa red se integra o deba integrarse en los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, su ejecución y abono han de ser considerado como una carga de urbanización propia de ellos, que se considera incorporada en los costes de urbanización de dichos desarrollos y cuya obra se ejecutará en el horizonte en que estos se vayan realizando.

A su vez, en las partes de mejora y complementación de la red municipal no vinculada a los anteriores desarrollos, ni asociada a planteamientos supramunicipales de carácter sectorial, su ejecución y abono ha de ser considerado como una responsabilidad propia del Ayuntamiento. Se estima, en ese contexto, una inversión municipal de, aproximadamente, 200.000 euros.

En tercer lugar, la ejecución de determinadas propuestas justifica la intervención y colaboración de distintas Administraciones en su ejecución y abono. Es el supuesto de, por ejemplo, la pasarela peatonal de conexión de las dos orillas de la ría, *colgada* del viaducto de la autopista AP-8, que une el entorno del puerto deportivo con el ámbito Txurruka. La complejidad y complementariedad de sus objetivos justifica la intervención en esa tarea del Ayuntamiento, la Diputación Foral, el Gobierno Vasco (Puertos) y la Administración del Estado (Costas) en los términos que se estimen adecuados. Su coste de ejecución por contrata (sin IVA) se estima en unos 7.000.000 €.

### 2.3.- El transporte público.

La incentivación del transporte público, y la consecución de los objetivos de sostenibilidad asociados a él, ha llevado a promover la remodelación de la estación de la línea ferroviaria de Euskotren y el desdoblamiento de dicha red, ya ejecutadas.

No se prevé otro tipo de intervención urbanística cuyo objeto sea el transporte público, sin perjuicio de que quepa sectorialmente abordar alguna inversión de este tipo con la finalidad de mejorar las paradas de autobuses o de prever alguna medida de intermodalidad entre la red de autobuses comarcales y la red ferroviaria en la nueva estación.

El coste económico de las actuaciones a acometer en este caso será el resultante de los proyectos específicos a promover con ese fin y requerirá de las correspondientes inversiones, fundamentalmente públicas, aunque sin descartar las privadas. Su abono y financiación corresponderá a las Administraciones competentes en las citadas materias, no considerándose acciones específicas de las Normas Subsidiarias de Orio.

### 3.- Los espacios libres generales.

Se consolidan las playas de la Antilla y de Oribarzar (con un total de 61.303 m<sup>2</sup> de superficie), y el parque de Lisarbe (9.403 m<sup>2</sup>), emplazado junto al camino de Igeldo, como elementos del sistema general de espacios libres del municipio sitios en suelo no urbanizable. En dichos ámbitos no se prevén nuevas intervenciones e inversiones, sin perjuicio de actuaciones propias del mantenimiento de dichos espacios.

Por su parte, el sistema general de espacios libres urbanos ordenado está conformado por los espacios de esa naturaleza incluidos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 4.  
RELACIÓN DE ESPACIOS LIBRES GENERALES (S.G.) ORDENADOS.**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-			
	Existente en DPMT	Propuesto en DPMT	Resto	Total
1.Casco Histórico		-		
2. Mutiozabal				
3. Ensanche		842		842
4. Aita Lertxundi				
5. Aramendi Toki-Alai	1.770			1.770
6. Erribera	321		5.238	5559
7. Bikamiota			1.831	1831
8. Munto	2.167		3.775	5.942
9. Azkue	2.426		3.257	5.683
10. Hondartza	24		38.750	38.774
11. Kaia				
12. Txurruka	13.977		3.974	17.951
13. Dike	3.640			3.640
14. Arocena	603	1.217	573	2.393
15. Anibarko Portua	1.329		9.523	10.852
16. Orzaika		1.024	1.958	2.982
17. Botaleku				
18. Aizperro				
<b>TOTAL</b>	<b>26.257</b>	<b>3.083</b>	<b>68.879</b>	<b>98.219</b>

Dichos espacios libres o bien ya son de dominio y uso públicos, o bien su obtención será el resultado de su vinculación a los correspondientes desarrollos urbanísticos, y de la adjudicación a sus actuales propietarios de la edificabilidad que les corresponda en ese contexto. Su coste se incluye en consecuencia en el coste global correspondiente a los proyectos de urbanización a ejecutar en cada caso, y la ejecución y abono de las obras de urbanización de aquellos espacios libres pendientes de ejecución es responsabilidad de los promotores de las actuaciones en cuyo marco se proyectan. Análogamente, los plazos previstos para su ejecución se acompañarán a los previstos para el desarrollo de los respectivos ámbitos.

Eso sí, en atención a lo expuesto en el cuadro anterior, la titularidad de algunos los espacios libres, es y será de la Administración del Estado. Así sucede, en concreto, en el supuesto de los 29.340 m<sup>2</sup> situados en el dominio público marítimo-terrestre (DPMT). Todos ellos están sujetos a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas, incluidas las referentes a la solicitud y obtención, por parte del Ayuntamiento, del correspondiente título habilitante para viabilizar su uso como tales espacios libres. A su vez, los restantes 68.879 m<sup>2</sup> son o serán de titularidad del Ayuntamiento de Orio.

#### **4.- Los equipamientos generales públicos.**

Con carácter general, se consolidan las dotaciones del sistema general de equipamientos existentes, correspondiendo a la Administración la ejecución de las obras de mantenimiento, remodelación, mejora y/o ampliación de dichos equipamientos. Así, se consolidan los equipamientos docentes, deportivos, administrativos (Casa Consistorial...), culturales (casa de Cultura...) existentes.

Se consolida asimismo el cementerio, proponiéndose adicionalmente su ampliación, así como la creación de un aparcamiento al servicio del mismo. Se evalúa el coste de esta intervención de ampliación en 35.000 euros para la gestión del suelo y en 930.000 euros para la realización de las obras correspondientes, previéndose que la correspondiente inversión sea a cargo del Ayuntamiento de Orio.

#### **5.- El puerto de la ría.**

Se consolidan las instalaciones actuales, sin perjuicio de su mejora y complementación en los términos que determine la Administración competente en la materia.

#### **6.- Las infraestructuras de servicios generales.**

Se plantean dos intervenciones concretas, referidas, una a la red de abastecimiento de agua y la otra a la red de saneamiento.

En la red de abastecimiento de agua se prevé el traslado de los depósitos de Katxiña a una cota más alta. Para ello es necesaria la obtención del suelo preciso, así como abordar la ejecución de las correspondientes obras, estimándose una inversión global, en el primer cuatrienio de vigencia de las citadas Normas, de 1.750.000 euros que, en atención a su competencia sectorial, corresponde su financiación a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En la red de saneamiento se prevé la ejecución de un colector paralelo a la ría, inversión que se corresponde con una carga de urbanización propia de los nuevos desarrollos a acometer y que se incorpora en consecuencia en las cargas de urbanización de cada uno de ellos, a la vez que su ejecución se atemperará a los plazos de ejecución de cada ámbito.

Con la salvedad que se expone a continuación, el resto de las intervenciones que resulta necesario acometer en esta materia no son en general significativas o pueden abordarse con medios y costes que no son especiales, incorporándose de manera normal en las pautas de intervención en el territorio ya desde los presupuestos de las compañías que gestionan los servicios ya desde la inversión pública o privada.

A su vez, la indicada salvedad está relacionada con la suficiencia o insuficiencia de las actuales infraestructuras eléctricas. Respondiendo a esta pregunta, debe indicarse en primer lugar que, sin perjuicio de los correspondientes complementos y ampliaciones, las actuales infraestructuras tienen las condiciones adecuadas para dar respuesta a los nuevos desarrollos proyectados en el Plan General, además de a los existentes y consolidados.

## **V.- LA EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS MÁS RELEVANTES Y LA JUSTIFICACIÓN DE SU VIABILIDAD ECONÓMICA.**

### **1.- Relación de los desarrollos urbanísticos planteados.**

Son, en concreto y entre otros, los desarrollos urbanísticos planteados en los siguientes ámbitos y subámbitos:

- \* Conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradia" + ámbito "13. Dike".
- \* Conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" + "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- \* El resto del ámbito "1. Casco Histórico".
- \* Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42".
- \* Subámbito "3.2. Kaia kalea 5".
- \* Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1".
- \* Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena".
- \* Subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri".
- \* Subámbito "8.1. Munto. P.2".
- \* Subámbito "10.1. Antilla".
- \* Subámbito "14.1. Arocena Cerámica".
- \* Subámbito "15.1. Anibarko Portua 37".
- \* Ámbito "17. Botaleku".
- \* Ámbito "18. Aizperro".

### **2.- Premisas generales de determinación de las cargas de urbanización.**

Su determinación en el marco de este documento responde, entre otros, a los siguientes criterios generales:

- A.- En los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento pormenorizado, deberá ser este el que determine, con el debido rigor, las cargas de urbanización resultantes.

En esos supuestos, este Plan General expone y adelanta una estimación de los desarrollos urbanísticos afectados por dicho planeamiento pormenorizado.

- B.- Las obras de urbanización.

La determinación de sus costes en este momento responde, entre otros, a los siguientes parámetros generales:

- \* Terrenos y espacios objeto de urbanización "dura", incluyendo los correspondientes servicios (sin IVA): 200 €/m<sup>2</sup> de suelo a urbanizar.  
Ese coste se corresponde con el de ejecución de nueva urbanización. Debido a ello, se reajusta a la baja en los supuestos en los que se plantea la remodelación / adecuación de la previamente existente.
- \* Terrenos y espacios objeto de urbanización "verde-blanda", incluyendo los correspondientes servicios (sin IVA): 100 €/m<sup>2</sup> de suelo a urbanizar.  
Ese coste se corresponde con el de ejecución de nueva urbanización. Debido a ello, se reajusta a la baja en los supuestos en los que lo que se plantea es: una remodelación / adecuación de la previamente existente; el simple ajardinamiento y/o mantenimiento de zonas verdes en ladera; etc.

- C.- Las indemnizaciones correspondientes a las viviendas, actividades, edificaciones existentes e incompatibles con la ordenación planteada.

Sin perjuicio de que en el marco de la ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados deba darse respuesta a los correspondientes derechos de realojo o traslado, así como de las decisiones precisas y definitivas que a ese respecto se determinen en el marco de la ejecución de las propuestas de este Plan, la determinación de las citadas indemnizaciones en este momento responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

- \* Indemnizaciones referentes a viviendas a derribar: 650 €/m<sup>2</sup>(t).  
Ese valor se corresponde con el de las viviendas existentes, ocupadas e incompatibles con la ordenación propuesta. En los supuestos en los que no están ocupadas el valor se reajusta a la baja en atención a la antigüedad y estado de conservación de la edificación.
- \* Las indemnizaciones referentes a edificaciones y locales destinados a actividades económicas, incluidas estas, se fijan en una horquilla que oscila entre 100 € y 400 € /m<sup>2</sup>(t) en atención los siguientes factores: antigüedad y estado de mantenimiento de la edificación; existencia o no de actividad económica; etc. De manera que la antigüedad de la edificación sumada a la inexistencia de actividad justifica la reducción de su valor. Esa horquilla se reajusta en ocasiones a la baja, en atención a las singulares condiciones existentes en determinados supuestos.  
A su vez, no se determina indemnización alguna para los supuestos en los que las edificaciones afectadas: cuenten con un período de vida útil máximo al fijado en las disposiciones legales vigentes (RD 1492/2011); no hayan sido objeto de actuaciones

de reforma y rehabilitación que justifiquen la reconsideración del criterio anterior; estén vacantes o no destinadas a actividad alguna.

D.- Los honorarios profesionales y otros gastos.

En atención a lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio, también se han considerado como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos y documentos urbanísticos a repercutir como carga de urbanización a los correspondientes desarrollos urbanísticos.

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

Además, los costes anteriores se complementan con los relacionados con la gestión de las actuaciones planteadas que, en atención a lo establecido en el artículo 150 de la Ley 2006, se cuantifican en cada caso en el 8% del coste de las obras de urbanización.

E.- A los efectos de determinar / evaluar la repercusión de las cargas de urbanización en los desarrollos planteados se toma como referencia general el valor residual de la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista sobre rasante y correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados en cada caso (tanto preexistente como nueva o de incremento, salvo en los supuestos en los que se indica expresamente que únicamente se toma como referencia la edificabilidad de incremento), con las salvedades referentes a la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal, así como la destinada a usos auxiliares (aparcamiento...), que no se consideran en ese contexto.

En las fases posteriores de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan deberá procederse a la precisa determinación y evaluación de todas esas cuestiones y sus afecciones.

F.- A su vez, no se consideran los gastos de recuperación y adecuación de los suelos contaminados debido a que, conforme a lo indicado en el citado artículo 147 de la Ley 2/2006 no tienen la condición de cargas de urbanización y han de ser abonados por las personas física o jurídicas causantes de la contaminación.

G.- Otras cuestiones.

A los efectos de determinar la viabilidad de los desarrollos urbanísticos planteados, las cargas urbanísticas anteriores se complementan con la consideración o determinación del coste económico de las dotaciones locales necesarias para el cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículos 6, etc. del Decreto 123/2012) por parte de dichos desarrollos, siempre que dichas obligaciones dotacionales no se cumplan mediante su ordenación material en el correspondiente ámbito o subámbito y deban cumplirse mediante el abono de su valor económico.

### 3.- Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el marco del PGOU-2012 y consolidados por este Plan.

Esos desarrollos son, en concreto, los planteados en los siguientes ámbitos y subámbitos:

- \* Subámbito "1.1. Kofradia" + ámbito "13. Dike".
- \* Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42".
- \* 3.2. Kaia kalea 5.
- \* 3.3. Arrantzale kalea. Solar 1 (parte).
- \* 8.1. Munto. P.2.
- \* 17. Botaleku.
- \* 18. Aizperro.

Todos esos desarrollos están en distintas fases de ejecución. Este Plan los consolida en los términos establecidos en el contexto del PGOU-2012 y en los proyectos urbanísticos y de ejecución promovidos en cada caso, incluidos los relacionados con la justificación de su viabilidad. Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dichos proyectos.

En todo caso, merecen ser recordadas en este momento las estimaciones relacionadas con la viabilidad económica del desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "1.1. Kofradia" y el ámbito "13. Dike", planteadas en la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia" pendiente de aprobación definitiva. Son, en concreto, las siguientes:

- \* Estimación del coste económico de las cargas de urbanización:
 

- Obras de urbanización (incluidos derribos):	2.455.000 €.
- Coste de construcción de equipamientos a ceder al Ayuntamiento en cumplimiento de estándares urbanísticos:	1.769.858 €.
- Indemnizaciones (edificaciones, realojos, traslados...):	1.275.000 €.
- Otras cargas (elaboración de documentos; gastos de gestión; etc.):	396.508 €.
- Total:	5.896.366 €.
  
- \* Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:
 

- Valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada al uso característico (VPS-VPO):	290,29 €/m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad ponderada resultante:	
. Correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%):	58.266,86 m <sup>2</sup> (t-VPS).
. Correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal – 15%):	10.282,39 m <sup>2</sup> (t-VPS).
. Total:	68.549,25 m <sup>2</sup> (t-VPS).
- Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):	
$290,29 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 58.266,86 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 16.914.286,79 \text{ €}.$	
- Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos, excluido el coste de las cargas de urbanización:	
$16.914.286,79 \text{ €} - 5.896.366 \text{ €} = 11.017.920,79 \text{ €}.$	



- El valor del suelo resultante es de:

$$11.017.920,79 \text{ €} : 20.962 \text{ m}^2 = 525,61 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Los citados 20.962 m<sup>2</sup> se corresponden con la superficie de la totalidad de los terrenos del subámbito Kofradía y el ámbito Dike. Dado que algunos de esos terrenos no son o serán computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad prevista, la superficie de los computables será inferior a la citada. Debido a ello, el valor del suelo resultante será, en realidad, superior al mencionado.

Todo eso da pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en Kofradía + Dike es económicamente viable.

#### 4.- **Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este mismo Plan General.**

Esos desarrollos son los mencionados en los siguientes apartados (así como en el cuadro incluido en el Anexo 1 adjunto a este documento), en los que se justifica asimismo su viabilidad económica:

##### 1.- Conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" + "2.1. Aita Lertxundi 48-50".

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en ese conjunto para determinar su ordenación pormenorizada deberá, además, evaluar y justificar con el debido rigor, la viabilidad económica del desarrollo urbanístico planteado en él.

En este momento, desde este Plan General y con las carencias derivadas del hecho de no contar con dicha ordenación pormenorizada (y los relevantes datos e información derivados de ella), la justificación de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico planteado justifica las consideraciones siguientes:

##### A.- Estimación del coste económico de las cargas de urbanización y de edificación:

###### a) Cargas de urbanización:

- \* Coste de las obras de urbanización: 224.000 €.  
Las obras de urbanización a ejecutar serán limitadas e incidirán, exclusivamente, en el subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- \* Indemnizaciones correspondientes a las edificaciones existentes: 103.950 €.  
Esa indemnización se corresponde con las edificaciones situadas en el subámbito "1.2 Sotoak". A su vez, no se estima indemnización alguna para la edificación del subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50" en atención a estas tres razones: haber transcurrido el período de vida útil máximo de 35 años establecido en la legislación vigente para las edificaciones industriales (RD 1492/2011); no haber sido objeto de obras de reforma y mantenimiento que justifiquen la reconsideración del criterio anterior; estar vacante o no destinada a actividad alguna.
- \* Costes de elaboración de documentos y de gestión: 97.020 €.

- b) Coste de derribo de la edificación existente (en Aita Lertxundi 48-50): 654.880 €.  
La cuantía de ese coste responde, entre otros extremos, a la consideración de que la edificación existente cuenta con fibrocemento y, debido a ello, su derribo deberá ser realizado en las condiciones que eso requiere.
- c) Total: 1.080.7500 €.

B.- Se estima que la totalidad de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos locales se cumplirán dentro del citado conjunto territorial, mediante su ordenación material.

C.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:

- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 5.**

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	1.000	1.000
Residencial (tasada)	2,04	1.000	2.042
Residencial (VPL-a.2)	3,32	3.000	9.849
Terciario – comercial (PB)	1,51	300	454
<b>TOTAL</b>	---	<b>5.300</b>	<b>13.446</b>

- b) Edificabilidad ponderada existente sobre rasante:
- \* La edificabilidad urbanística existente sobre rasante se estima en 7.629 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso industrial.
  - \* De conformidad con lo expuesto en el epígrafe III, el coeficiente de ponderación previsto para el uso industria es de 1,04.
  - \* La edificabilidad ponderada existente se estima en:  
 $[693 \text{ m}^2(\text{t}) + 6.936 \text{ m}^2(\text{t})] \times 1,04 = 7.928 \text{ m}^2(\text{t-vps})$ .
- c) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante resultante:
- \* La totalidad de la edificabilidad ponderada existente corresponde a los propietarios de los terrenos afectados.
  - \* La edificabilidad ponderada nueva o de incremento asciende a 5.518 m<sup>2</sup>(t-vps) [13.446 – 7.928]. Se distribuye de conformidad con los siguientes criterios:
    - Correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 4.690 m<sup>2</sup>(t-VPS).
    - Correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal – 15%): 828 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - \* Edificabilidad ponderada total correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados: 12.618 m<sup>2</sup>(t-VPS).
- d) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):  
 $282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 12.618 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 3.564.428 \text{ €}$ .

- e) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos, excluido el coste de las cargas de urbanización:  
 $3.564.428 \text{ €} - 1.080.750 \text{ €} = 2.483.678 \text{ €}$ .

- f) El valor del suelo resultante es de:

$$2.483.678 \text{ €} : 4.622 \text{ m}^2 = 537 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Los citados 4.622 m<sup>2</sup> se corresponden con la suma de la superficie de la totalidad de los terrenos del subámbito "1.2. Sotoak" (298 m<sup>2</sup>) y los del subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50" (4.324 m<sup>2</sup>).

D.- La proporción resultante entre los costes de edificación y de urbanización es la siguiente:

- a) Los costes de ejecución de las edificaciones previstas en el subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50" se estiman en:

- \* Edificación residencial-VPS [975 €/m<sup>2</sup>(t) x 1.000 m<sup>2</sup>(t)]: 3.545.640 €.
- \* Edificación residencial-Tasada [1.040 €/m<sup>2</sup>(t) x 1.000 m<sup>2</sup>(t)]: 3.545.640 €.
- \* Edificación residencial [1.206 €/m<sup>2</sup>(t) x 3.000 m<sup>2</sup>(t)]: 3.545.640 €.
- \* Local terciario [469 €/m<sup>2</sup>(t) x 300 m<sup>2</sup>(t)]: 140.700 €.
- \* Aparcamiento-VPS [429 €/m<sup>2</sup>(t) x 300 m<sup>2</sup>(t)]: 464.100 €.
- \* Aparcamiento-V. Tasada [429 €/m<sup>2</sup>(t) x 300 m<sup>2</sup>(t)]: 464.100 €.
- \* Aparcamiento-VPL [442,20 €/m<sup>2</sup>(t) x 1.350 m<sup>2</sup>(t)]: 464.100 €.
- \* Total: 6.628.070 €.

La edificabilidad total vinculada a los aparcamientos se estima en 1.950 €/m<sup>2</sup>(t). Resulta de la consideración de un estándar de 1 plaza/1vivienda de protección social, 1plaza/1vivienda tasada y 1,5 plazas/1 vivienda de promoción libre. Además, esas previsiones se vinculan a estas otras: la superficie media de la vivienda es de 100 m<sup>2</sup>(t); la plaza de aparcamiento se destina a coche-turismo; para cada plaza se estima una superficie media de 30 m<sup>2</sup>(t)/plaza.

- b) El coste de las obras de urbanización (224.000 €) supone un 3,38 % del coste de ejecución de las edificaciones previstas.

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

## 2.- Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1".

La valoración de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado responde a los parámetros siguientes:

A.- No se prevén cargas de urbanización.

B.- La edificabilidad urbanística existente sobre rasante se estima en 771 m<sup>2</sup>(t). Se prevé su incremento en 231 m<sup>2</sup>(t), hasta completar un total de 1.002 m<sup>2</sup>(t).

Referida a ese total, la edificabilidad existente y la de incremento suponen un 76,95 % y un 23,05 %, respectivamente.

- C.- La superficie total del subámbito es de 402 m<sup>2</sup>. Sobre este total, tomando como referencia los porcentajes expuestos, la superficie vinculada a la edificabilidad urbanística existente y a la de incremento se estima en 309 m<sup>2</sup> y 93 m<sup>2</sup>, respectivamente.
- D.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos locales requiere la ordenación y/o el abono del valor económico de 14 m<sup>2</sup>(s) y 46 m<sup>2</sup>(s) o (t) destinados a espacios libres locales y otras dotaciones públicas, respectivamente. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.
- E.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:

- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada nueva o de incremento resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

CUADRO 6.

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	---	0
Terciario-comercial (PB)	1,51	231	350
<b>TOTAL</b>	---	<b>231</b>	<b>350</b>

- b) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante de incremento resultante:
- \* Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 297 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - \* Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal - 15%): 52 m<sup>2</sup>(t-VPS).
- c) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):
- $$282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 297 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 83.950 \text{ €}.$$

- F.- Estimación del valor económico de las obligaciones dotacionales locales (espacios libre locales):
- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
- \* Terrenos computables del subámbito: 93 m<sup>2</sup>(s).
  - \* Superficie de las dotaciones locales requeridas:
    - Espacios libres locales: 14 m<sup>2</sup>.
    - Otras dotaciones públicas: 46 m<sup>2</sup>(s)
  - \* Total: 153 m<sup>2</sup>.
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 83.950 €.
- d) Valor económico medio de los terrenos afectados [83.950 €:153 m<sup>2</sup>]: 548,69 €/m<sup>2</sup>(s).

- e) Cuantía a abonar para el cumplimiento de la citada obligación dotacional local mediante su monetización

$$548,69 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 60 \text{ m}^2 = 32.025 \text{ €}.$$

- G.- Los beneficios económicos resultantes, tras la deducción del valor económico de las dotaciones locales, ascienden a 51.925 € [83.950 € - 32.025 €].

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

### 3.- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2".

La valoración de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado responde a los parámetros siguientes:

- A.- No se prevén cargas de urbanización.
- B.- La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es de 1.083 m<sup>2</sup>(t). Toda ella es nueva o de incremento.
- C.- La superficie total del subámbito es de 222 m<sup>2</sup>.
- D.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos locales requiere la ordenación y/o el abono del valor económico de 33 m<sup>2</sup>(s) y 217 m<sup>2</sup>(s) o (t) destinados a espacios libres locales y otras dotaciones públicas, respectivamente. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.
- E.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:
- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada nueva o de incremento resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 7.**

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	---	0
Viv. promoción libre (a.2)	2,59	861	3.149
Terciario-comercial (PB)	1,51	222	
<b>TOTAL</b>	---	<b>1.083</b>	<b>3.191</b>

- b) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante de incremento resultante:
- \* Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 2.713 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - \* Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal - 15%): 479 m<sup>2</sup>(t-VPS).

- c) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 2.713 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 766.318 \text{ €}.$$

- d) El valor del suelo resultante es de:

$$766.318 \text{ €} : 222 \text{ m}^2 = 3.452 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

- F.- Estimación del valor económico de las obligaciones dotacionales locales (espacios libre locales):

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*

- b) Superficie de los terrenos a considerar:

* Terrenos del subámbito:	222 m <sup>2</sup> (s).
* Superficie de las dotaciones locales requeridas:	
- Espacios libres locales:	33 m <sup>2</sup> .
- Otras dotaciones públicas:	217 m <sup>2</sup> (s)
* Total:	472 m <sup>2</sup> .

- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 766.318 €.

- d) Valor económico medio de los terrenos afectados [766.317 €: 472 m<sup>2</sup>]: 1.624 €/m<sup>2</sup>(s).

- e) Cuantía a abonar para el cumplimiento de la citada obligación dotacional local mediante su monetización

$$1.624 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 250 \text{ m}^2 = 405.812 \text{ €}.$$

- G.- Los beneficios económicos resultantes tras deducir el valor económico de las dotaciones locales, ascienden a 360.506 € [766.317 € - 405.812 €].

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

#### 4.- Subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri".

La valoración de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado responde a los parámetros siguientes:

- A.- Las cargas de urbanización previstas se corresponden con la cesión urbanizada del espacio viario público (de 147 m<sup>2</sup> de superficie) ordenado en el subámbito.

El coste de su urbanización se estima en 29.400 €.

- B.- La edificabilidad urbanística sobre rasante existente se estima en 684 m<sup>2</sup>(t). Se prevé su incremento en 975 m<sup>2</sup>(t), hasta completar un total de 1.659 m<sup>2</sup>(t).

Referida a ese total, la edificabilidad existente y la de incremento suponen un 41% y un 59%, respectivamente.

- C.- La superficie total del subámbito es de 4.320 m<sup>2</sup>. Sobre este total, tomando como referencia los porcentajes expuestos, la superficie vinculada a la edificabilidad urbanística existente y a la de incremento se estima en 1.781 m<sup>2</sup> y 2.539 m<sup>2</sup>, respectivamente.

D.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos locales requiere la ordenación y/o el abono del valor económico de 381 m<sup>2</sup>(s) y 195 m<sup>2</sup>(s) o (t) destinados a espacios libres locales y otras dotaciones públicas, respectivamente. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

E.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:

- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada nueva o de incremento resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 8.**

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	---	0
Viv. promoción libre (a.3)	2,59	975	2.524
<b>TOTAL</b>	---	<b>975</b>	<b>2.524</b>

- b) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante de incremento resultante:
- \* Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 2.146 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - \* Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal - 15%): 379 m<sup>2</sup>(t-VPS).

- c) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 2.146 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 606.171 \text{ €}.$$

Tras la deducción del importe de las cargas de urbanización [43.752 €], dicho valor económico se estima en 562.419 €

- d) El valor del suelo resultante es de:

$$562.419 \text{ €} : 2.539 \text{ m}^2 = 221,51 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

F.- Estimación del valor económico de las obligaciones dotacionales locales (espacios libre locales):

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/20 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
- \* Terrenos del subámbito: 2.539 m<sup>2</sup>(s).
  - \* Superficie de las dotaciones locales requeridas:
    - Espacios libres locales: 381 m<sup>2</sup>.
    - Otras dotaciones públicas: 195 m<sup>2</sup>(s)
  - \* Total: 3.115 m<sup>2</sup>.
- c) Importe de los ingresos económicos estimados (sin deducir costes de urbanización): 606.171 €.
- d) Valor económico medio de los terrenos afectados [606.171 €: 3.115 m<sup>2</sup>]: 194,60 €/m<sup>2</sup>(s).

- e) Cuantía a abonar para el cumplimiento de la citada obligación dotacional local mediante su monetización

$$194,60 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 576 \text{ m}^2 = 112.066 \text{ €}.$$

- G.- Los beneficios económicos resultantes tras deducir el valor económico de las dotaciones locales, ascienden a 450.353 € [606.171 € - 43.752 – 112.066 €].

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

#### 5.- Subámbito "10.1. Antilla".

La valoración de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado responde a los parámetros siguientes:

- A.- No se prevén ni obras de urbanización ni cargas urbanísticas de otro tipo.
- B.- La edificabilidad urbanística sobre rasante existente se estima en 2.352 m<sup>2</sup>(t). Se prevé su incremento en 560 m<sup>2</sup>(t). hasta completar un total de 2.912 m<sup>2</sup>(t).  
Referida a ese total, la edificabilidad existente y la de incremento suponen un 80,77 % y un 19,23 %, respectivamente.
- C.- La superficie total del subámbito es de 2.052 m<sup>2</sup>. Sobre este total, tomando como referencia los porcentajes expuestos, la superficie vinculada a la edificabilidad urbanística existente y a la de incremento se estima en 1.657 m<sup>2</sup> y 395 m<sup>2</sup>, respectivamente.
- D.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos locales requiere la ordenación y/o el abono del valor económico de 24 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacios libres locales.  
La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.
- E.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:
- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 9.**

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	---	0
Terciario (edificio exento)	1,05	560	590
<b>TOTAL</b>	---	<b>560</b>	<b>590</b>



- b) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante de incremento resultante:
- \* Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 501 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - \* Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal - 15%): 88 m<sup>2</sup>(t-VPS).
- c) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):
- $$282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 501 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 141.602 \text{ €}.$$
- Dado que no se prevén cargas de urbanización, esos son los beneficios estimados.
- d) El valor del suelo resultante es de:
- $$141.602 \text{ €} : 395 \text{ m}^2 = 358,49 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

F.- Estimación del valor económico de las obligaciones dotacionales locales (espacios libre locales):

- a) De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/2012 (artículos 5 y 7), el valor de esos terrenos dotacionales *será proporcional al valor del suelo urbanizado del (...) ámbito de actuación que hace precisa su obtención.*
- b) Superficie de los terrenos a considerar:
- \* Terrenos del subámbito: 395 m<sup>2</sup>(s).
  - \* Superficie de los espacios libres locales requeridos: 24 m<sup>2</sup>.
  - \* Total: 419 m<sup>2</sup>.
- c) Importe de los ingresos económicos estimados: 141.602 €.
- d) Valor económico medio de los terrenos afectados [141.602 € : 419 m<sup>2</sup>]: 338,52 €/m<sup>2</sup>(s).
- e) Cuantía a abonar para el cumplimiento de la citada obligación dotacional local mediante su monetización
- $$338,52 \text{ €/m}^2(\text{s}) \times 24 \text{ m}^2 = 8.015 \text{ €}.$$

G.- Los beneficios económicos resultantes, tras la deducción del valor económico de las dotaciones locales, ascienden a 133.587 € [141.602 € - 8.015 €].

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

#### 6.- Subámbito "14.1. Arocena Cerámica".

La valoración de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado responde a los parámetros siguientes:

- A.- Estimación del coste económico de las cargas de urbanización y de edificación (singulares):
- a) Cargas de urbanización:
- \* Coste de las obras de urbanización: 600.000 €.
  - \* Costes de elaboración de documentos y de gestión: 100.000 €.
  - \* Total: 700.000 €.

La determinación del coste de las obras de urbanización en la citada cuantía responde, entre otras, a las razones siguientes: el coste de las dotaciones públicas que requieren obras de nueva urbanización (de 1.904 m<sup>2</sup> de superficie) se estima en 304.640 €; las restantes dotaciones públicas ordenadas (de 3.196 m<sup>2</sup> de superficie) ya están

urbanizadas en este momento y requieren puntuales obras de reurbanización, cuyo coste total se estima en 295.360 €.

- b) Cargas singulares de rehabilitación de la edificación catalogada de la fábrica Cerámica Arocena: 2.419.588 €.
- c) Total: 3.119.588 €.

B.- La totalidad de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos locales se cumplen dentro del subambito, mediante su ordenación material.

C.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:

- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 10.**

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	---	0
Residencial (VT)	2,04	990	2.022
Residencial (VL-a.2)	3,32	6.270	20.794
Residencial (VL-a.3)	2,59	1.800	4.661
Terciario – comercial	1,51	150	227
Terciario – fábrica	1,05	1.088	1.146
<b>TOTAL</b>	---	<b>10.298</b>	<b>28.849</b>

- b) Edificabilidad ponderada existente sobre rasante:

- \* La edificabilidad urbanística existente sobre rasante se estima en 8.497 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso industrial; a los efectos de la determinación de ese destino se toma en consideración la realidad y no la previsión del PGOU-2012 de destino de la edificación a uso terciario, que no se ha materializado en momento alguno.
- \* De conformidad con lo expuesto en el epígrafe III, el coeficiente de ponderación previsto para el uso industrial es de 1,04.
- \* La edificabilidad ponderada existente se estima en:  

$$8.497 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,04 = 8.830 \text{ m}^2(\text{t-vps}).$$

- c) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante resultante:

- \* La totalidad de la edificabilidad ponderada existente corresponde a los propietarios de los terrenos afectados.
- \* La edificabilidad ponderada nueva o de incremento asciende a 20.020 m<sup>2</sup>(t-vps) [28.849 – 8.830]. Se distribuye de conformidad con los siguientes criterios:
  - Correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 17.017 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - Correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal – 15%): 3.003 m<sup>2</sup>(t-VPS).
- \* Edificabilidad ponderada total correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados: 25.846 m<sup>2</sup>(t-VPS).

- d) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):

$$282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 25.846 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 7.301.309 \text{ €}.$$

- e) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos, excluido el coste de las cargas de urbanización:

$$7.301.309 \text{ €} - 3.119.588 \text{ €} = 4.181.721 \text{ €}.$$

- f) El valor del suelo resultante es de:

$$4.181.721 \text{ €} : 9.965 \text{ m}^2 = 419,64 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Los citados 9.965 m<sup>2</sup> se corresponden con la superficie de la totalidad de los terrenos del subámbito. Dado que algunos de esos terrenos no son o serán computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad prevista, la superficie de los computables será inferior a la citada. Debido a ello, el valor del suelo resultante será, en realidad, superior al mencionado.

D.- La proporción resultante entre los costes de edificación y de urbanización es la siguiente:

- a) El coste de ejecución de las edificaciones previstas en el subámbito se estima en la cuantía expuesta en el siguiente cuadro:

**CUADRO 11.**

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN -€/m <sup>2</sup> (t)-	COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN -€-
Residencial (VT)	990	1.040	1.029.600
Residencial (VL-a.2)	6.270	1.206	7.561.620
Residencial (VL-a.3)	1.800	1.340	2.412.000
Terciario – comercial (PB)	150	469	70.350
Terciario – fábrica	1.088	737	801.856
Aparcamiento (VPL)	3.470	442	1.533.740
Aparcamiento (VPT)	297	429	127.413
<b>TOTAL</b>	<b>14.092</b>	<b>---</b>	<b>13.536.579</b>

La edificabilidad total vinculada a los aparcamientos se estima en un total de 3.767 €/m<sup>2</sup>(t). Resulta de la consideración de un estándar de 1 plaza/1 vivienda tasada y 1,5 plazas/1 vivienda de promoción libre. Además, esas previsiones se vinculan a estas otras: la superficie media de la vivienda de tipología "a.2" es de 100 m<sup>2</sup>(t) y de la vivienda de tipología "a.3" de 125 m<sup>2</sup>(t); la plaza de aparcamiento se destina a cocheturismo; para cada plaza se estima una superficie media de 30 m<sup>2</sup>(t)/plaza.

- b) El coste de las obras de urbanización (600.000 €) supone un 4,43 % del coste de ejecución de las edificaciones previstas.

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

7.- Subámbito "15.1. Anibarko Portua 37".

La valoración de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado responde a los parámetros siguientes:

- A.- No se prevén ni obras de urbanización ni cargas urbanísticas de otro tipo.
- B.- El desarrollo urbanístico planteado no conlleva incremento alguno de edificabilidad urbanística sobre rasante, dado que consiste en destinar a uso residencial la edificabilidad comercial actualmente existente.  
Debido a ello, no está sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales.
- C.- Estimación de los ingresos o beneficios económicos previstos:
- a) Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante son los expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 12.**

USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-vps)-
Residencial (VPS)	1,00	---	0
Residencial (VL-a.2)	3,32	290	962
<b>TOTAL</b>	---	<b>290</b>	<b>962</b>

- b) Edificabilidad ponderada existente sobre rasante:
- \* La edificabilidad urbanística existente sobre rasante se estima en 290 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso terciario-comercial.
  - \* De conformidad con lo expuesto en el epígrafe III, el coeficiente de ponderación previsto para el uso terciario es de 1,05.
  - \* La edificabilidad ponderada existente se estima en:  
 $290 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1,05 = 305 \text{ m}^2(\text{t-vps})$ .
- c) Distribución de la edificabilidad ponderada sobre rasante resultante:
- \* La totalidad de la edificabilidad ponderada existente corresponde a los propietarios de los terrenos afectados.
  - \* La edificabilidad ponderada nueva o de incremento asciende a 656 m<sup>2</sup>(t-vps) [962 – 305]. Se distribuye de conformidad con los siguientes criterios:
    - Correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%): 558 m<sup>2</sup>(t-VPS).
    - Correspondiente al Ayuntamiento (cesión legal – 15%): 98 m<sup>2</sup>(t-VPS).
  - \* Edificabilidad ponderada total correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados: 863 m<sup>2</sup>(t-VPS).
- d) Valor económico de los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios de los terrenos (urbanizados):  
 $282,49 \text{ €/m}^2(\text{t-VPS}) \times 863 \text{ m}^2(\text{t-VPS}) = 243.876 \text{ €}$ .

Dado que no se prevén cargas de urbanización, esos son los beneficios estimados.

e) El valor del suelo resultante es de:

$$243.876 \text{ €} : 158 \text{ m}^2 = 1.543,52 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito es viable.

#### **5.- El desarrollo urbanístico del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena".**

Es un desarrollo urbanístico destinado en su integridad a dotaciones públicas incluidas en las redes de sistemas locales de viario y de equipamientos ordenadas en este Plan y en el que no se prevé edificabilidad urbanística alguna. El Ayuntamiento ha de intervenir mediante expropiación para la obtención de los terrenos afectados. Debido a ello, su valoración y las premisas a las que responde son las siguientes:

##### **A.- Premisas legales de valoración.**

En atención a su situación material y de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 21, etc. del RDL 7/2015), cabe concluir que los terrenos del subámbito están en la situación de suelo rural.

Así, no cuentan con servicios de urbanización ejecutados de conformidad con las previsiones establecidas en el correspondiente instrumento de ordenación y tampoco están ocupados por edificaciones acordes con la ordenación urbanística en la cuantía establecida en la legislación urbanística (artículo "11.1.b" de la Ley 2/2206: 2/3 partes de los espacios aptos para la edificación), en los términos y condiciones que permitan considerar que dichos terrenos están en situación de suelo urbanizado.

##### **B.- Previsiones de ejecución.**

En atención a lo establecido en este Plan, los terrenos del subámbito han de ser obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación o acuerdo con los propietarios afectados

##### **C.- Valoración.**

- a) Dado que, conforme a lo indicado, están en situación de suelo rural, los terrenos se han de valorar mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación (art. 36 del RDL 7/2015; art.7 del RD 1492/2011).
- b) El coste de expropiación de los terrenos será el que se determine en el correspondiente proyecto de expropiación.
- c) En este momento y sin perjuicio de lo que en el futuro se determine en ese proyecto de expropiación, tomando como referencia valores fijados en las cuentas analíticas del año 2022 por el Jurado de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa para terrenos que están en la situación y condiciones agrarias de huerta, y en base a su localización, su valor económico se estima en una media de 18 €/m<sup>2</sup>.

d) El valor económico resultante de esa previsión es el siguiente:

$$3.344 \text{ m}^2(\text{s}) \times 18 \text{ €/m}^2 = 60.192 \text{ €}.$$

## 6.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas generales y locales.

Las previsiones de ejecución de las dotaciones generales y locales ordenadas en este Plan responden, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- Dotaciones generales (espacios libres) y locales (espacios libres y otras dotaciones públicas) incluidas en ámbitos y subámbitos en los que se plantean nuevos desarrollos urbanísticos (lucrativos).

Se plantea su obtención urbanizada y/o construida por el Ayuntamiento en el marco de la ejecución de dichos desarrollos, mediante cesión.

B.- Dotaciones generales (viario, cementerio, espacio libre rural...) no vinculadas a desarrollo urbanístico alguno:

- \* Dotaciones a ejecutar por el Gobierno Vasco (o sus entidades autóomas):
  - Se ha de dar continuidad a las actuaciones de ejecución del puerto de Orio.
  - Restantes actuaciones de su competencia.
  
- \* Dotaciones a ejecutar por la Diputación Foral de Gipuzkoa:
  - La variante de Orio, incluido el nuevo puente sobre la ría.
  - Restantes actuaciones de su competencia.
  
- \* Dotaciones a ejecutar por el Ayuntamiento.
  - La ejecución de las actuaciones de ampliación del cementerio:
    - . Los terrenos afectados por dicha ampliación (estimados en 2.330 m<sup>2</sup>) han de ser obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación.
    - . Dado que esos terrenos están en situación de suelo rural, han de ser valorados mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación (art. 36 del RDL 7/2015; art.7 del RD 1492/2011).
    - . El coste de expropiación de los terrenos será el que se determine en el correspondiente proyecto de expropiación.
    - . En este momento y sin perjuicio de lo que en el futuro se determine en ese proyecto de expropiación, tomando como referencia valores fijados en las cuentas analíticas del año 2022 por el Jurado de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa para terrenos que están en la situación y condiciones agrarias de huerta, y en base a su localización, su valor económico se estima en una media de 15 €/m<sup>2</sup>.
  - Se ha de dar continuidad a las actuaciones de ejecución del parque de Lisarbe (9.403 m<sup>2</sup>), emplazado junto al camino de Igeldo.

C.- Dotaciones locales (viario, equipamientos...) no adscritas o vinculadas a desarrollo urbanístico alguno.

El único supuesto de ese tipo es el planteado en el subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena". Se prevé su ejecución (incluida la obtención de los terrenos afectados) de conformidad con los criterios expuestos en el apartado 5.

## VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE GESTIÓN / INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.

En atención a las distintas modalidades de propuestas urbanísticas planteadas, dichas responsabilidades se determinan en los términos siguientes:

### 1.- Los proyectos y actuaciones singulares.

Su relación es la expuesta en el epígrafe IV. Las responsabilidades de ejecución y/o inversión son las expuestas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 13.**  
**RESPONSABILIDADES DE EJECUCIÓN / INVERSIÓN DE PROYECTOS SINGULARES**

PROYECTO	RESPONSABILIDADES
Obras y actuaciones portuarias	Gobierno Vasco
Variante de Orio (N-634)	Diputación Foral de Gipuzkoa
Cementerio (ampliación)	Ayuntamiento de Orio
Pasarela a Txurruka	Distintas Administraciones
Pasarela Camino Santiago (sobre AP-8)	Diputación Foral de Gipuzkoa

### 2.- Los desarrollos urbanísticos previstos en el marco del Plan General de 2012 e incorporados a este Plan.

Las responsabilidades de ejecución / inversión referentes a esos desarrollos son los establecidos en los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados en cada caso, que se consolidan.

### 3.- Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General.

Esos desarrollos son los expuestos en el cuadro del epígrafe V. Sus responsabilidades de ejecución y/o inversión responden a los siguientes criterios:

- \* En los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se prevé la formulación de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), las citadas responsabilidades serán las determinadas por dicho planeamiento, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan.
- \* En los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se prevén desarrollos urbanísticos de carácter lucrativo (residenciales, actividades económicas...), las responsabilidades de

ejecución e inversión corresponderán a los titulares de los terrenos afectados y/o de los derechos urbanísticos previstos.

- \* En los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos destinados a dotaciones públicas no incluidas y/o adscritas a desarrollos urbanísticos, las responsabilidades de ejecución / inversión corresponden al Ayuntamiento.

## VII.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL.

Las consideraciones expuestas en los anteriores epígrafes dan pie a destacar, entre otras, las conclusiones siguientes:

### 1.- El análisis de la viabilidad económica como proceso.

El análisis realizado es una primera aproximación al estudio de la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos, que deberá ser continuado en las fases posteriores del proceso de desarrollo y ejecución del Plan General, incluidos el planeamiento pormenorizado (planes especiales y parciales), los proyectos de ejecución a promover (Programas de Actuación Urbanizadora, proyectos de obras de urbanización y parcelación, etc.).

En la medida en que se vaya avanzando en ese proceso y se vayan determinando con mayor precisión los costes (obras de urbanización, indemnizaciones...) se deberá profundizar igualmente en el referido análisis.

### 2.- Estimación de las responsabilidades de inversión para la ejecución de las actuaciones planteadas.

En atención a lo indicado, esas responsabilidades pueden estimarse en los términos reflejados en el siguiente cuadro:

**CUADRO 14.  
ESTIMACIÓN DE LAS RESPONSABILIDADES DE EJECUCIÓN DE LA "CIUDAD PÚBLICA"**

PROYECTOS – DESARROLLOS	RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN
Proyectos singulares	Administraciones supramunicipales (Gobierno Vasco y Diputación Foral) + Ayuntamiento de Orio
Dotaciones – urbanización vinculadas a desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU-2012 e incorporados a este Plan	Responsabilidades determinadas en los planes y proyectos consolidados
Dotaciones – urbanización vinculadas a nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este PGOU	Responsabilidades vinculadas a los desarrollos urbanísticos
Otras dotaciones locales no vinculadas a los citados desarrollos	Ayuntamiento

### 3.- La ordenación, ejecución y viabilidad de los proyectos singulare.

Su ordenación responde a necesidades y objetivos urbanísticos del municipio e incluso del entorno territorial del que forma parte.



A su vez, las responsabilidades de ejecución e inversión de esos proyectos responden a las competencias de las distintas Administraciones (Gobierno Vasco, Diputación Foral, Ayuntamiento y entidades vinculadas a las anteriores) y al ejercicio de las obligaciones y responsabilidades inherentes a esas competencias.

#### **4.- La viabilidad económica de los desarrollos previstos en el marco del Plan General de 2012 e incorporados a este Plan.**

Su viabilidad está justificada en los términos expuestos en los planes, documentos, etc. promovidos en relación con cada uno de esos desarrollos y consolidados por este Plan.

#### **5.- La viabilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este mismo Plan General.**

De conformidad con lo expuesto en el epígrafe V:

- \* Los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se prevén nuevos desarrollos urbanísticos de carácter lucrativo (residenciales, actividades económicas...) son económicamente viables.
- \* Las responsabilidades de ejecución e inversión corresponden a los titulares de los terrenos afectados y/o de los derechos urbanísticos previstos.
- \* El desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos destinados a dotaciones públicas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de su inclusión o adscripción a los correspondientes desarrollos urbanísticos en los supuestos así planteados.

#### **6.- Otras cuestiones.**

La viabilidad del Plan General y de sus propuestas depende, asimismo y en gran medida, de estos otros factores:

- \* La asunción del Plan y de sus propuestas por la ciudadanía como algo propio, que responde a sus demandas y necesidades.
- \* La efectiva implicación conjunta y coordinada de todas las Administraciones públicas y de la iniciativa privada en el desarrollo y ejecución de sus competencias / obligaciones / responsabilidades.

- \* La activa y decidida intervención del Ayuntamiento a los efectos de la consecución de los objetivos anteriores, promoviendo las medias de participación, conciliación, coordinación, etc. que sean necesarias para ello.

Donostia/San Sebastián, 2022.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

**ANEXO.**

**1.- Estudio de viabilidad económica. Cuadro.**