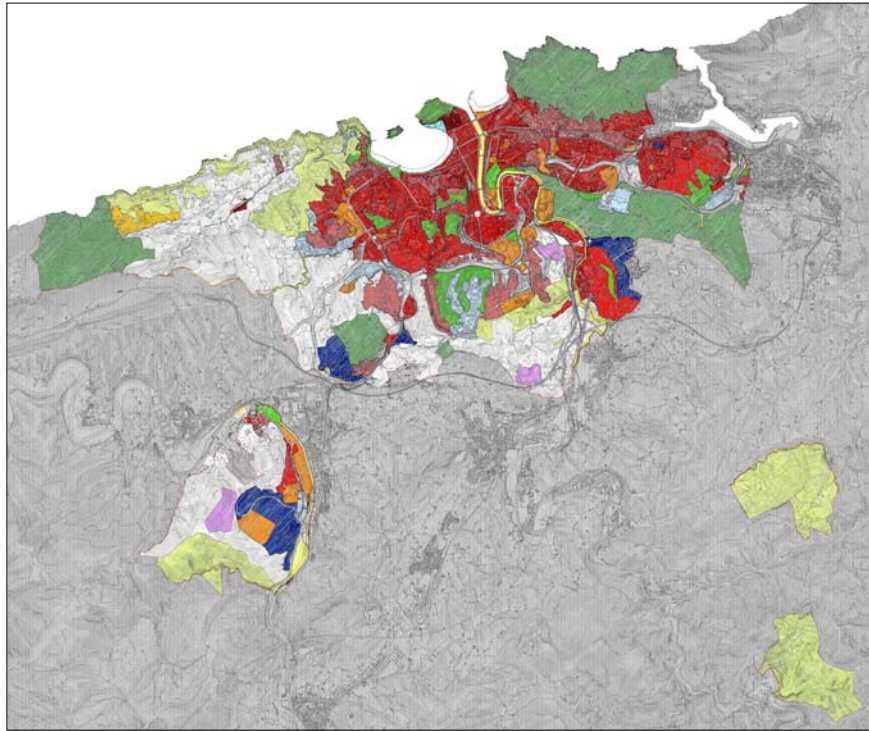




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DOCUMENTO “4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

OFICINA DEL PLAN GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN"

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.
Laura Muguerza Montero. Economista.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.
Carlos Martínez de Arespe. Delineación.
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

COLABORADORES

- * Departamento de Urbanismo.
- * Movilidad, transporte:
 - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
 - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
 - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
 - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
 - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
 - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
 - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
 - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
 - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
 - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- * Infraestructuras de servicios:
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- * Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
 - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
 - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
 - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
- María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
- Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
- Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
- Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.

- * Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
 - Ekolur, S.L.
Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- * Patrimonio cultural:
 - Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
 - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).

- * Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
 - Roberto Pastor Remiro
 - S.G.S.Map.

- * Delineación:
 - Juan Ignacio Cortés Arzallus.
 - M^a José Fernández Calonge.

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

- "1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- "1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

- "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".
- "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)".

DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN".

DOCUMENTO "5. PLANOS".

<u>INDICE:</u>	<u>Pág.</u>
I.- OBJETIVO DEL DOCUMENTO	1
II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO	1
1.- Introducción	1
2.- La ordenación urbanística y la ejecución urbanística en el marco de la legislación urbanística vigente. El Plan General y su cometido a ese respecto ..	2
3.- La evaluación económica de las propuestas de ordenación urbanística del Plan General y su consideración como proceso continuado	3
4.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia en la valoración de los terrenos	5
5.- Las propuestas urbanísticas consolidadas	7
III.- RELACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS SINGULARES PLANTEADAS Y, EN SU CASO, VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS	7
1.- Introducción	7
2.- La red viaria rodada básica	8
3.- La red ferroviaria	9
4.- La red ciclista (bidegorri)	10
5.- El plan de accesibilidad. El sistema de transporte público vertical	11
6.- Nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales	12
7.- Parques rurales de la red de sistemas generales	12
8.- Servicios urbanos, incluidas infraestructuras vinculadas a los mismos	13
9.- Equipamientos	14
10.- Obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes	14
11.- Nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas	15
12.- Otras cuestiones	16
IV.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS	16
1.- Introducción	16
2.- Criterios generales de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación	17
3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos para los distintos barrios de la ciudad	27
V.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS ..	45
1.- Introducción	45
2.- Criterios generales de realización del análisis de viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados	45
3.- Análisis de la viabilidad económica de los Ambitos de Actuación Integrada (AAI) delimitados en este Plan General	53
4.- Análisis de la viabilidad económica de los Ambitos de Actuación Integrada (AAI) sugeridos en este Plan General	58

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS	68
1.- La red viaria rodada básica	68
2.- La red ferroviaria	69
3.- La red ciclista (bidegorri)	69
4.- El plan de accesibilidad. El sistema de transporte público vertical	69
5.- Nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales	70
6.- Parques rurales de la red de sistemas generales	70
7.- Las infraestructuras de servicios urbanos de la red de sistemas generales	70
8.- Equipamientos	70
9.- Obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes	70
10.- Ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas	70
11.- Otras cuestiones	71
VII.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL Y DE SUS PROPUESTAS	71
1.- Introducción	71
2.- Las propuestas planteadas en el Plan General y su necesidad para dar respuesta a las demandas detectadas	73
3.- El modelo territorial y urbanístico del Plan General	74
4.- La protección de los suelos naturales no idóneos o innecesarios para atender las necesidades de transformación urbanística, y la preservación de los valores propios de aquéllos	76
5.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas	77
VIII.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS	82
1.- Introducción	82
2.- Criterios generales de programación de los desarrollos urbanísticos y de las actuaciones planteadas	82
3.- Criterios generales reguladores de la estrategia y de la secuencia de la ejecución del desarrollo urbano proyectado	83
4.- Criterios generales de elaboración del planeamiento y de otros proyectos a promover en desarrollo de este Plan General	89
5.- Otros criterios de programación	91

I.- OBJETIVO DEL DOCUMENTO

Las propuestas de ordenación urbanística, así como las de ejecución de las mismas, planteadas en este Plan General, se han de complementar con, además, el análisis de las distintas cuestiones que se indican a continuación y la determinación de las previsiones que en torno a las mismas se estiman necesarias

En primer lugar, el análisis del coste de construcción de la ciudad proyectada en dicho Plan, centrandolo la atención, eso sí, en las nuevas propuestas planteadas en él, y, dentro de ellas, en las de carácter estructural.

En segundo lugar, el análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, complementada con la determinación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos.

En tercer lugar, la determinación de las responsabilidades básicas de los agentes públicos y privados en esa tarea de construcción de la ciudad proyectada.

En cuarto, el análisis de la sostenibilidad económica de los referidos Plan y propuestas, en atención a lo requerido a este respecto por el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008.

En quinto y último lugar, la determinación y exposición de las medidas básicas de programación de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Elaborado en ese contexto, la realización de ese análisis en todos esos extremos, así como la determinación de las correspondientes previsiones en torno a los mismos, constituye el objetivo de este documento.

Eso sí, a los efectos de su correcta realización, una tarea como ésta ha de ser acometida a partir de, por un lado, la expresa consideración de la relación existente entre todas las citadas cuestiones, dado su carácter complementario, y, por otro, las premisas generales que se exponen a lo largo de este mismo documento, incluido el siguiente epígrafe II.

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

1.- Introducción.

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

Esas premisas son, en concreto y básicamente, las que se exponen en los siguientes apartados de este epígrafe. Además, también han de ser considerados como tales los criterios generales que se exponen en posteriores epígrafes de este mismo documento, a modo de referentes generales de las cuestiones específicas analizadas en cada uno de ellos.

Muchas de ellas tienen su origen en las disposiciones legales vigentes, y, en particular, en la legislación urbanística vigente. Otras, propuestas en ocasiones a modo de complemento o desarrollo de las anteriores, en este mismo Plan.

2.- La ordenación urbanística y la ejecución urbanística en el marco de la legislación urbanística vigente. El Plan General y su cometido a ese respecto.

La promulgación y entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 ha supuesto un importante reajuste de, entre otros, los criterios generales de determinación de, por un lado, la ordenación urbanística, y, por otro, la ejecución de la misma.

En términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, puede decirse que ese reajuste ha incidido, como mínimo y en lo que ahora interesa, en tres cuestiones de orden diverso al tiempo que complementario.

Así, ha supuesto, por un lado, en lo que a la ordenación urbanística propiamente dicha se refiere, la disociación de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada en atención a, exclusivamente, razones de carácter material (asociadas a la propia relevancia material y territorial de las decisiones de una y otra índole, o, pudiera decirse, a la escala de las mismas, con independencia de su determinación en unos u otros planes urbanísticos), con el consiguiente abandono de otras de carácter formal (asociadas a la idea de, automáticamente, otorgar a las distintas previsiones urbanísticas el rango normativo del plan o proyecto urbanístico en el que aquéllas eran determinadas, con independencia de su contenido y relevancia material o territorial). Por otro, una más clara y radical disociación que en el pasado entre la ordenación urbanística y la ejecución urbanística. Por último, una más precisa fijación del cometido propio de los distintos proyectos urbanísticos, incluido el Plan General, en lo referente a la realización de esas tareas de ordenar y ejecutar, consideradas desde una perspectiva urbanística.

Podría decirse, a modo de conclusión, que tras ese reajuste, la tarea principal y cuasiexclusiva del Plan General es la de determinar la ordenación urbanística del municipio, debiendo extenderse ésta a, como mínimo, la ordenación estructural.

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

El papel que la citada legislación otorga a los Programas de Actuación Urbanizadora tiene una gran responsabilidad a ese respecto. No en vano, de conformidad con aquella legislación, uno de los cometidos más relevantes de estos Programas es el de determinar los criterios básicos de la ejecución de la ordenación urbanística, considerada desde, como mínimo, cuatro perspectivas complementarias: técnica (referida a la determinación de las características básicas de la urbanización a ejecutar); económica (referida, entre otros extremos, a la determinación del coste económico de las obras de urbanización con el grado de precisión propio de un anteproyecto); temporal o de programación (referida a la determinación del calendario programático y temporal de ejecución de las obras, en particular las de urbanización); jurídica (referida, entre otros extremos, a la elaboración de un parcelario, la identificación de los titulares de los bienes y derechos afectados, la determinación del programa de realojos, la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución, y la determinación del sistema de actuación de esa unidad).

Ese tipo de cambios tienen una relevante y directa incidencia en el cometido propio del Estudio Económico-Financiero del Plan General, en la medida en que aquél está más relacionado con la ejecución de la ordenación urbanística que con la determinación de ésta. En consonancia con lo indicado, puede incluso decirse que ese cometido ha quedado en gran medida desvirtuado en atención a, por un lado, la extensión del campo de intervención básico de dicho Plan a la determinación de la ordenación urbanística, disociada de su ejecución, y, por otro, al protagonismo económico reconocido y otorgado, en particular, a los referidos Programas de Actuación Urbanizadora.

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

En esas circunstancias, el cometido de este Estudio ha de entenderse referido, en este momento y entre otros, a extremos como los siguientes, considerados todos ellos desde una perspectiva global y unitaria:

- * La evaluación económica de los costes de ejecución de 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, planteada con el alcance y la extensión necesarios para justificar y asegurar tanto la "racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico", como su adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de ejecución a los efectos de garantizar la obtención de los terrenos afectados por los mismos, así como, en su caso, la ejecución y el abono de las consiguientes obras.
- * La justificación del cumplimiento del estándar establecido en la legislación urbanística vigente en materia de vivienda protegida, en particular en la medida en que, por razones asociadas, entre otros extremos, a la viabilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos de esa naturaleza, se proponga el cumplimiento global del mismo en el conjunto del municipio, como sucede en este caso.
- * El análisis de la viabilidad económica de los distintos nuevos desarrollos planteados con, básicamente, dos finalidades diversas. Por un lado, la propia evaluación al tiempo que justificación de dicha viabilidad. Por otro, en estrecha relación con lo anterior, bien la determinación, debidamente justificada, de los criterios a los que ha de responder la delimitación de los correspondientes ámbitos de ejecución urbanística (en particular, de los ámbitos de actuación integrada), bien la delimitación, asimismo justificada, de esos ámbitos.
- * La determinación de las responsabilidades de ejecución de dichas propuestas por parte de los agentes públicos y privados afectados.

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

Las razones adelantadas en el apartado anterior hacen que difícilmente pueda considerarse la evaluación económica ahora propuesta como una evaluación cerrada y definitiva.

Es más, esas razones, complementadas con las que se exponen a continuación, justifican, por un lado, la consideración de la tarea que a ese respecto se acomete en este documento como una primera estimación o aproximación a la evaluación económica de las propuestas de ordenación y de ejecución de las mismas, y, por otro, la realización efectiva y real de dicha evaluación a modo de proceso, en distintas y sucesivas etapas debidamente coordinadas, en la medida en que, progresivamente, se vayan elaborando los correspondientes proyectos, adoptando las consiguientes decisiones, y conociendo, con el debido rigor, los datos y la información necesarios para ello. Algunas de las razones que aconsejan un esquema de trabajo como éste son concretamente las siguientes:

- * En consonancia con lo expuesto, la atención de este Plan General está centrada en gran medida en la determinación de la ordenación estructural del municipio.

A su vez, al tiempo que en distintas ocasiones determina la ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos planteados, en otras muchas prevé la elaboración con ese fin del correspondiente planeamiento especial y parcial.

Eso hace que, en términos generales y, en particular, en los supuestos en los que tan sólo se dispone de la ordenación estructural, no se conozcan los datos y la información necesarios para acometer con el debido rigor la tarea de evaluar con precisión y detalle la ejecución de los desarrollos planteados.

- * Tratándose de las dotaciones públicas que configuran la red de sistemas generales de la ciudad y de las nuevas propuestas ahora planteadas a ese respecto, con una sola salvedad y en la medida en que no se dispone de los correspondientes y específicos proyectos de obras de urbanización, la evaluación económica que de las mismas puede realizarse en este momento no es sino una mera y primera aproximación al tema desde esa perspectiva que, necesariamente, deberá ser desarrollada y complementada con posterioridad en la medida en que, por un lado, se vaya disponiendo de los citados proyectos, y, por otro, se cuente con una información y un análisis más preciso de los bienes y derechos afectados por esas propuestas (terrenos, edificaciones, explotaciones agrarias, plantaciones, etc.).

A su vez, la indicada salvedad está relacionada con las nuevas propuestas de esa naturaleza que cuentan ya con los correspondientes y específicos proyectos de obra, y que este Plan General consolida e incorpora a su contenido (autovía del Urumea, Segundo Cinturón, etc.).

- * Tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos destinados a vivienda, actividades económicas, etc., el grado de rigor o incluso de fiabilidad de la evaluación económica de los mismos ha de entenderse directamente condicionado por extremos como los siguientes:
 - El nivel o escala de la ordenación definida en cada caso. Así, el hecho de contar con, exclusivamente, la ordenación estructural o, además, también con la ordenación pormenorizada, da lugar a dos escenarios de evaluación económica de las propuestas de ordenación sustancialmente diversos, equiparables a, respectivamente y en términos generales, un menor o mayor rigor de la misma.
 - Algo similar puede derivarse del hecho de contar o no con los preceptivos e imprescindibles proyectos para acometer la ejecución de dicha ordenación

(programas de actuación urbanizadora, proyectos de urbanización, proyectos de reparcelación o expropiación, etc.). Así, disponer de ese tipo de proyectos, y de la información y de los estudios y análisis propios de los mismos, supone un grado de avance importante en el conocimiento de la problemática de ejecución de los indicados desarrollos, incluida su evaluación económica. Y frente a ello, no contar con todos o algunos de esos proyectos conlleva moverse en el terreno de las meras estimaciones y aproximaciones a dicha problemática.

- Todo lo anterior está, a su vez, estrechamente relacionado con el rigor de la información y de los datos de los que se disponga (relación de edificaciones y actividades incompatibles con las nuevas propuestas urbanísticas; conocimiento del territorio en todos sus frentes, incluido el geotécnico y cualesquiera otros condicionantes físicos; parcelario; bienes y derechos afectados, incluidas viviendas y actividades económicas a realojar y trasladar; etc.) . Cuanto más se haya avanzado en el proceso urbanístico, incluida la elaboración y aprobación de los correspondientes planes y proyectos, mayor será el rigor de la información y de los datos y de la información que se conozcan. Y menor cuanto menos se haya avanzado.

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

Precisamente por ello, este Estudio Económico, elaborado en el contexto del planeamiento general en el que se inserta y de las decisiones incorporadas al mismo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica del momento en el que se acomete su realización. Ahora bien, su contenido deberá ser perfilado con mayor precisión y exactitud en las fases posteriores de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan, a partir de cálculos y evaluaciones de costes propios de la escala o fase de trabajo de los sucesivos programas y proyectos a promover con ese fin.

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

La Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y el posterior Texto Refundido de la misma, de 20 de junio de 2008, y sus propuestas han supuesto un importante reajuste tanto de los criterios de valoración de los terrenos como del propio derecho de propiedad y su contenido.

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

En ese contexto, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la edificabilidad urbanística constituye un referente de valoración en el caso de los terrenos que

se encuentren en la situación de suelo urbanizado pero no así en los que se integren en la situación de suelo rural.

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

En todo caso, sin perjuicio de la consolidación de las decisiones adoptadas al respecto en el marco del Plan General de 1995, la determinación de las previsiones de ejecución de los desarrollos planteados mediante uno u otro sistema de actuación (conlleve o no la equidistribución de beneficios y cargas) no es propia de este Plan General, sino de los correspondientes y posteriores Programas de Actuación Urbanizadora.

En esas circunstancias, este Estudio Económico y sus previsiones se elaboran y determinan a partir de la hipótesis general de atribución de edificabilidad urbanística a los terrenos afectados por los diversos desarrollos planteados y analizados.

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

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

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

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

5.- Las propuestas urbanísticas consolidadas.

Una serie de propuestas y desarrollos incluidos en este Plan General tienen su origen en planes y proyectos promovidos con anterioridad, incluido el propio Plan General de 1995 y los expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, que ahora se consolidan e incorporan a éste.

Se encuentran en esa situación, básicamente, dos tipos de propuestas diferenciadas. Por un lado, desarrollos urbanísticos residenciales, de actividades económicas, equipamentales, etc. planteados en el marco del Plan General de 1995, incluidas sus modificaciones y el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos afectados. Por otro, proyectos de infraestructuras viarias, ferroviarias, servicios urbanos, etc., la mayor parte de ellos promovidos por entidades públicas diversas al Ayuntamiento de esta ciudad. Se trata, en todos esos casos, de propuestas pendientes de ejecución y/o en proceso de ejecución, que este Plan General consolida e incorpora a su contenido.

La convalidación de dichas propuestas ha de equipararse a la consolidación de los planes y proyectos específicos referidos a las mismas, extendida a, en lo que ahora interesa, los estudios y las evaluaciones económicas contenidas en ellos.

De ahí que, en todos esos casos, deba estarse a lo establecido también a ese respecto en esos otros planes y proyectos, considerándose que su contenido forma parte de este mismo Plan.

III.- RELACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS SINGULARES PLANTEADAS Y, EN SU CASO, VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS

1.- Introducción.

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

Precisamente por ello, a lo largo tanto de este epígrafe como de otros posteriores son objeto de la debida atención las distintas actuaciones singulares que se indican a continuación:

- * La red viaria rodada básica.
- * La red ferroviaria.
- * La red ciclista o de bidegorris.
- * Los nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio.
- * Los parques rurales de la red de sistemas generales del municipio.
- * Los equipamientos públicos de la red de sistemas generales del municipio.
- * Las infraestructuras de servicios urbanos de la red de sistemas generales del municipio.
- * Las obras de tratamiento del río Urumea y de sus márgenes.
- * Los nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas, proyectados.

Tratándose de las actuaciones planteadas en esas materias, se incluye una estimación económica del coste de ejecución de ellas en todos aquellos supuestos en los que, en atención a los datos y a la información manejados y/o de los que se ha dispuesto, la misma o ha podido ser obtenida (en particular en los supuestos de actuaciones cuya ejecución no corresponde al Ayuntamiento), o ha podido ser realizada.

Frente a ello, no se incluyen esas estimaciones económicas en los supuestos en los que no se ha contado con información suficiente a ese respecto (en particular en el caso de actuaciones supramunicipales), entendiéndose que deberán concretarse en las fases posteriores del proceso de determinación y ejecución de las mismas. En todo caso, en todos esos supuestos, al igual que en los anteriores, se identifican los responsables públicos y/o privados de acometer la tarea de desarrollo y ejecución de dichas actuaciones.

A lo anterior se ha de añadir que, con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, las valoraciones económicas expuestas a lo largo tanto de este epígrafe como del conjunto de este documento, han sido realizadas en el contexto de la elaboración del documento de aprobación inicial de este Plan General; en consonancia con ello, los datos económicos incorporados a este documento responden a ese momento del proceso de elaboración de este Plan.

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a los reajustes introducidos en el contenido de este Plan tras su aprobación inicial. Así, en consonancia con las decisiones adoptadas con posterioridad a dicha aprobación, por un lado, no se valoran en este documento desarrollos urbanísticos que han sido eliminados y/o desestimados (como sucede con los previstos con anterioridad en Bonea, entorno del Casco de Igeldo...), y, por otro, sí se valoran reajustes introducidos en distintos ámbitos o subámbitos, asociados a la modificación bien de la edificabilidad urbanística proyectada, bien del destino de la misma a unos u otros usos, bien del régimen jurídico de la edificabilidad residencial.

2.- La red viaria rodada básica.

Algunas de las nuevas propuestas más relevantes planteadas en la materia son las incluidas en el siguiente cuadro, en el que también se incluye la estimación económica del coste de su ejecución.

PROPUESTA		VALORACIÓN –€–
Segundo Cinturón	Tramo A-8 (Aritzeta) / Urumea	107.000.000
	Tramo Urumea / A-8 (Errenteria)	168.000.000
Autovía del Urumea.	Tramo Hernani – Martutene	63.000.000
	Tramo Martutene – Amara	21.600.000
Remodelación Carretera-Variante	Nueva conexión La Herrera – Irún.	5.748.000
	Nuevo enlace Marrutxipi.	3.400.000
	Nuevo enlace Riberas Loiola (salida dirección Bilbao)	10.340.000
	Nuevo enlace Riberas Loiola (entrada dirección Bilbao)	
	Remodelación enlace Carlos I.	---

Vial Martutene – Hospitales – Anoeta.	51.445.000
Remodelación enlace carretera N-I en Bugati.	8.000.000
Conexión Zubieta – Txikiardi (N-634), incluido nuevo puente sobre el río Oria.	2.700.000
Nueva glorieta en Recalde (conexión carreteras N-I y GI-2132).	3.200.000
Vial Landarro-Larratxo.	4.000.000
Vial Darieta – Molinao.	2.750.000
Conexión Arrobitxulo – Txaparrene	1.400.000
TOTAL	452.583.000

No se incluye la estimación económica del coste de las actuaciones de remodelación del enlace de la carretera-variante con la ciudad en Carlos I debido a que las soluciones de intervención a ese respecto están en proceso de estudio y determinación.

Además, a las propuestas anteriores cabe añadir las planteadas en el contexto de los estudios denominados "Accesos de conexión entre la autopista A-8 y la glorieta de Gomistegi en Herrera. Estudio de remodelación", promovidos por la Diputación Foral de Gipuzkoa; uno de sus objetivos fundamentales es el de remodelar el nuevo viario actualmente existente en ese entorno con el fin de determinar una correcta conexión de aquella autopista con el puerto de Pasaia en el entorno de La Herrera. Dado que esas propuestas están actualmente en fase de estudio y determinación, no se cuenta con una estimación económica del coste de las mismas. En todo caso, deberá estarse a lo que resulte a ese respecto de los correspondientes y definitivos proyectos.

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

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

3.- La red ferroviaria.

La relación de nuevas propuestas planteadas en la materia es la expuesta, entre otros, en el documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de la ejecución" y reflejada en los correspondientes planos de este Plan General.

En la mayor parte de las ocasiones, esas propuestas no son sino un mero reflejo de las planteadas a su vez en los correspondientes planes y proyectos específicos promovidos por las entidades competentes en la materia –Euskotren, ADIF, Gobierno Vasco, Ministerio de Fomento...-.

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

- * En lo referente a la línea y/o servicio de ADIF:
 - La Nueva Red Ferroviaria Vasca, con su tronco principal y sus ramales de entrada o acceso a, entre otros, la ciudad de Donostia-San Sebastián y el puerto de Pasaia, y su estación principal en Astigarraga.
 - Mejora y remodelación de estaciones y apeaderos existentes (Martutene, Loiola, Atotxa, La Herrera...). En algunos de esos casos (Martutene y Loiola), las actuaciones a acometer han de ser coordinadas con las de ejecución de la citada Nueva Red Ferroviaria, dadas la afecciones de éste en aquellas instalaciones.
 - Ejecución de nuevas estaciones (Riberas de Loiola, Intxaurre-Zubiaurre...).
 - Cubrimiento de la red en entornos urbanos (Tabacalera, Zubiaurre-Intxaurre, etc.) con la mayor calidad al tiempo que extensión posibles.

- * En lo referente a la línea y/o servicio de Euskotren:
 - La variante de mercancías entre Lugaritz y Anoeta.
 - El desdoblamiento de la red en Añorga, así como en el tramo Loiola-Pasai Antxo, ejecutado en condiciones que posibiliten su paso por los barrios de Intxaurre y Altza a los efectos de dotar de ese tipo de servicio a los mismos.
 - Mejora y remodelación de estaciones existentes (Añorga, La Herrera...).
 - Ejecución de nuevas estaciones (Riberas de Loiola, Intxaurre -con bocas Norte y Sur-, Altza -con bocas en Lardi Alde y Auditz Akular-, etc.).

- * Medidas de coordinación y mejora del servicio de cercanías de esas redes ferroviarias, con la consiguiente organización y programación unitaria de las mismas con la idea de configurar un único y moderno servicio ferroviario urbano de esa naturaleza.

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

- * Medidas de eliminación y/o minimización del impacto acústico derivado del referido servicio ferroviario, considerado en toda su extensión y complejidad.

La valoración económica del conjunto de esas actuaciones y obras será la resultante de los proyectos específicos promovidos por las indicadas entidades y referidos a las mismas, que se encuentran en este momento, en su mayor parte, en fase de elaboración.

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

4.- La red ciclista (bidegorri).

Este Plan General consolida e incorpora a su contenido las previsiones planteadas en los proyectos específicos promovidos en esta materia. En concreto, complementariamente a su incentivación en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2008-2024), ese tipo de previsiones es objeto de particular atención en el denominado "Plan Estratégico de la Bicicleta 2008-2011. Donostia-San Sebastián".

De ahí que, tanto a los efectos de la determinación de su extensión y trazado, como de su evaluación económica, las previsiones contenidas en dichos proyectos deban considerarse como referentes de obligada atención.

De conformidad con lo indicado en el citado Plan específico, el presupuesto total de ejecución de las propuestas planteadas en la materia asciende a, aproximadamente, 8.400.000€.

En todo caso, a los efectos correspondientes ha de tenerse en cuenta que la ejecución y abono de distintos tramos de la red definida y presupuestada en dicho Plan forma parte de los objetivos asociados a la ejecución de los desarrollos urbanísticos en los que se integran aquéllos (Riberas de Loiola, Auditz-Akular...).

Además, las previsiones anteriores han de ser complementadas en distintos extremos. Por un lado, en lo concerniente a la propuesta de ejecución del tramo de bidegorri La Herrera – Intxaurreondo, con un coste aproximado de 1.400.000€. Por otro, en lo relacionado con la extensión de la citada red a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en, en particular, la vega del Urumea (Antondegi...) y Zubieta (Bugati, Aldatxeta, Tellerialde...). Esta complementación de la red es objeto de tratamiento y evaluación económica en el contexto global de las actuaciones de urbanización planteadas en esos ámbitos, en la medida en que su ejecución y abono ha de ser considerado como responsabilidad inherente a la ejecución de los indicados desarrollos urbanísticos.

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

5.- El plan de accesibilidad. El sistema de transporte público vertical.

De conformidad con lo expuesto en otras partes de este mismo Plan General, se ha de estar a lo que se determine en el plan específico a promover en lo referente a la determinación y ejecución de medidas de transporte público vertical que permitan conectar las redes de movilidad peatonal y ciclista ubicadas en las partes altas y bajas de la ciudad. En este momento, ese plan específico está en proceso de elaboración.

En ese contexto y sin perjuicio de lo que resulte a ese respecto de dicho plan específico, se proponen actuaciones de esa naturaleza en:

- * Buenavista.
- * La Paz-Azkuene.
- * Altza-Larratxo.
- * Amara-San Roque.
- * Amara-San Juan de Dios.
- * Intxaurreondo (Los Luises, Nuestra Señora del Coro...).
- * Plaza Martín Santos y Tejería (Egia).
- * Duque de Mandas – Konkorrenea (San Antonio - Egia).
- * Lugaritz.
- * Antondegi (Sarrueta – Martutene).

- * Aquarium.
- * Benta Berri y Lugaritz.
- * Loiola (Atari Eder) e Intxaurreondo (inmediaciones de la glorieta de Beharko), posibilitando la conexión de esas dos partes de la ciudad.

Sin perjuicio del coste económico de esas actuaciones que resulte de los correspondientes proyectos específicos, en este momento se estima en una cantidad total de 1.000.000€.

6.- Nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales.

Los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio ordenados en este Plan General suman una superficie total de 1.938.188 m².

Muchos de esos espacios son ya públicos. A su vez, se prevé la obtención por el Ayuntamiento de los de titularidad privada en el marco de la ejecución urbanística de los desarrollos de los ámbitos en los que se integran o a los que se adscriben.

A su vez, de todos ellos, los afectados por necesidades de (re)urbanización son, entre otros, los que se mencionan en el cuadro que se expone a continuación:

NÚMERO	ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m ² (s)-
1	AL.15 Luzuriaga	28.708
2	AL.17 Esnabide	23.286
3	AL.19 Landarro	118.960
4	AL.20 Auditz-Akular.	91.798
5	AY.06 Arbaizenea.	102.456
6	EG.19 Ibaialde.	20.148
7	LO.05 Txomin Enea.	18.631
8	MA.08 Antondegi.	62.622
9	ZU.02 Aldatxeta.	71.027
TOTAL		537.636

El coste de ejecución de las correspondientes obras de (re)urbanización de esos espacios libres se estima en un total aproximado de 17.000.000€.

7.- Parques rurales de la red de sistemas generales.

La relación de parques rurales integrados en la red de sistemas generales del municipio ordenada por este Plan General es la expuesta en el siguiente cuadro:

ÁMBITO NATURAL	SUPERFICIE -m ² (s)-
NU.01 Mendizorrotz.	2.382.859
NU.02 Ulia.	3.444.738
NU.03 Lau Haizeta.	3.080.433
NU.04 Oriamendi.	68.195
NU.05 Unanue.	686.290
TOTAL	9.662.515

Su ejecución requiere, por un lado, la obtención de los terrenos que, estando ubicados en esos ámbitos y siendo en este momento de titularidad privada, deban destinarse a uso público. Por otro, la ejecución de las correspondientes obras de acondicionamiento y/o urbanización de esos terrenos para su adecuada utilización con ese fin.

El objetivo de adquisición de los terrenos se puede entender cumplido en los parques de Mendizorrotz y Lau Haizeta, y no así en los restantes. Tratándose de estos últimos parques, la consecución del objetivo general planteado en este Plan de adquisición del 50% de los terrenos de los mismos hace que dicha obligación incida en una superficie total aproximada de 200 ha, que pueden incluso reducirse a unas 160 ha si se tiene en cuenta que la superficie de los terrenos de titularidad pública del parque de Ulia asciende, aproximadamente, a unas 40 ha.

El coste económico de adquisición de esos terrenos se estima en un total aproximado de 6.400.000€.

A su vez, las correspondientes actuaciones y obras de acondicionamiento como tales parques rurales únicamente pueden considerarse ejecutadas en el parque Lau Haizeta y no así en los restantes. El coste de ejecución de esas actuaciones en esos otros parques se estima en un total aproximado de 20.000.000€.

8.- Servicios urbanos, incluidas infraestructuras vinculadas a los mismos.

En este momento, merecen una particular atención las actuaciones siguientes:

- * Implantación y habilitación de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos en el ámbito Arzabaleta:

Su coste será el resultante de los proyectos específicos promovidos en lo referente a dichas instalaciones, en fase de elaboración y tramitación en este momento.

- * Implantación y habilitación de garbigunes:

Su coste será el resultante de los proyectos específicos promovidos en lo referente a dichas instalaciones, en fase de elaboración y tramitación en este momento.

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

Su coste se estima en un total aproximado de 36.000.000€¹. De igual manera, la determinación de ese coste deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

- * Costes de soterramiento de líneas de energía eléctrica en los distintos entornos que se indican a continuación:

- Igeldo..... 525.000€
- Seminario..... 165.000€
- Igara..... 330.000€
- El Infierno..... 360.000€
- Zorroaga..... 415.000€

Dichas actuaciones inciden, exclusivamente, en las de posible acometimiento en zonas ya urbanizadas. A su vez, la valoración mencionada incluye obra civil, modificaciones en los centros de transformación, centros de maniobra, mecanismos, aparamenta eléctrica, cableado, etc.

9.- Equipamientos.

Tratándose de actuaciones singulares como las planteadas a los efectos bien de la remodelación y ampliación de las instalaciones de San Telmo, bien de la habilitación de Centro Internacional de Cultura Contemporánea en Tabacalera, así como con otros fines singulares, se ha de estar a lo que resulte de los proyectos específicos, incluso en lo referente a la determinación del coste económico de las mismas.

En otro orden y en atención a su relevancia, merece una particular atención a ese respecto el "II Plan de instalaciones deportivas de San Sebastián 2007-2013".

Así, según se indica en él, el coste económico de ejecución de esas instalaciones se estima en un total de 75.994.000€ (ejecución material) y 104.527.000€ (ejecución por contrata).

En todo caso, esas estimaciones deberán ser objeto del correspondiente reajuste o complementación a los efectos de su adecuación a las previsiones de este Plan General.

Además, el coste económico de ejecución de dicho Plan específico deberá ser complementado como el de ejecución de los correspondientes planes y proyectos a promover en relación con equipamientos de otra naturaleza (cultural, docente, social, sanitario...).

10.- Obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes.

Tal como se indica en sucesivas partes de este Plan General, el tratamiento del río Urumea y de sus márgenes, incluidos los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados en sus inmediaciones se han de adecuar a los criterios que resulten del o de los proyectos a promover en desarrollo del denominado "Estudio Hidráulico y de Ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y Altzueta", elaborado en junio de 2007 a iniciativa del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Expuestas de forma sintetizada, en lo que se refiere al término municipal de Donostia-San Sebastián, ese Estudio propone, entre otras, actuaciones como las siguientes:

- * Sustitución del puente de Egia, y ejecución de un nuevo puente de 65 m de luz y 12 m de anchura.
- * Acondicionamiento del cauce entre ese puente de Egia y el puente de Euskotren, incluido el acondicionamiento de la margen mediante un dique de contención.

- * Demolición del puente del colector del Urumea, y ejecución de uno nuevo de 65 m de luz y 8 m de anchura.
- * Sustitución del puente de Euskotren, y ejecución de uno nuevo de 65 m de luz y 8 m de anchura.
- * Acondicionamiento del cauce entre el colector del Urumea y el puente de Txomin.
- * Sustitución del puente de los Cuarteles de Loiola, y ejecución de uno nuevo de 150 m de luz y 12 m de anchura.
- * Sustitución del puente de Txomin y acondicionamiento del cauce entre ese puente y el de acceso al ámbito Torrua Zahar.
- * Sustitución de los puentes de Martutene y el Pilar y acondicionamiento del cauce entre el puente de acceso al ámbito Torrua Zahar y la pasarela de la Mancomunidad del Añarbe. Se prevé la sustitución del primero de esos puentes por uno nuevo de 50 m de luz y 12 m de anchura, y de la pasarela del Pilar por otra de 100 m de luz y 5 m de anchura.
- * Tratamiento del meandro de Garziategi bien mediante su acondicionamiento, bien mediante una corta seca.

En términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se prevé la adecuación del desarrollo y ejecución de las indicadas actuaciones a, entre otros, los criterios generales que se exponen a continuación. Por un lado, obtención de los terrenos y bienes afectados por el Ayuntamiento (en el contexto de la ejecución de los correspondientes desarrollo urbanísticos, siempre que resulte posible), para ponerlos a disposición de la Agencia Vasca del Agua – URA. Por otro, ejecución y abono de las obras necesarias por parte de esa Agencia, sin perjuicio de que en determinados supuestos deban vincularse a los desarrollos urbanísticos planteados en sus inmediaciones.

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

11.- Nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas.

La relación de los nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas, objeto de atención en este documento es la expuesta en el siguiente epígrafe V de este mismo documento.

De igual manera, en ese mismo epígrafe se analizan dichos desarrollos desde el punto de vista de su viabilidad económica.

12.- Otras cuestiones.

Tal como se indica en sucesivas ocasiones y en distintas partes de este mismo Plan General, su elaboración se acomete en el marco global conformado por un conjunto de planes y proyectos de orden diverso, algunos de ellos promovidos por el propio Ayuntamiento de esta ciudad, cuyas previsiones son objeto de particular atención a los efectos de la determinación y/o complementación de las propuestas de este Plan.

De todos ellos, dada sus implicaciones económicas y sin idea alguna de quitar importancia a los restantes, merecen una particular atención en este momento el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad (2008-2024)" y el "Plan Local de Lucha contra el Cambio Climático (2008-2013)".

De acuerdo con lo indicado en el segundo de ellos, el coste económico de ejecución de algunas de las actuaciones resultantes de ambos planes se estima en un total de 85.179.897€, desglosados en las partidas que se exponen a continuación:

* Planificación integrada para la movilidad sostenible:	28.519.954€
* Estrategia integrada de ahorro, eficiencia energética y utilización de energías renovables:	11.697.500€
* Fomento del consumo responsable en la ciudad, como base para la prevenir la generación de residuos y potenciar la reutilización y el reciclado de los mismos, asegurando su adecuada gestión:	17.402.842€
* Determinación de criterios de sostenibilidad y de medidas de adaptación en el planeamiento, protección del medio rural-natural, y gestión eficiente del agua y de los sumideros de carbono:	27.559.601€

IV.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

1.- Introducción.

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

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

La fijación de esos coeficientes de ponderación requiere, a su vez, la determinación, en el contexto global del análisis económico acometido en este documento, de los correspondientes valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías edificatorias y regímenes de promoción o protección resultantes del planeamiento urbanístico,

incluido este Plan General. De esa manera, aquellos coeficientes se fijan a partir de estos valores de repercusión.

El establecimiento de dichos coeficientes de ponderación responde a los criterios y pautas que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de los criterios generales de aplicación de los mismos.

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

2.1.- El marco legislativo vigente y de aplicación.

Conforme a la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

En consecuencia, para su determinación es necesario obtener los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos, tipologías y regímenes de promoción y/o protección.

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

De conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, la determinación del valor de repercusión del suelo en atención a la edificabilidad urbanística que sobre el mismo se ordene (supuesto asociado, en principio, a terrenos integrados en la situación de suelo urbanizado¹) ha de responder, con carácter general, al denominado método residual estático. Asimismo, mientras no se desarrolle reglamentariamente dicha Ley, en materia de valoración y en lo que no sea incompatible con ella, se ha de estar a las normas contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

En atención a lo anteriormente referido, el conjunto de leyes y normas que conforman el marco de referencia de la valoración del suelo efectuada en el presente Estudio de Viabilidad Económica está compuesto por:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008.

¹ Se han de tener en cuenta, a ese respecto y entre otras, las consideraciones expuestas en el apartado 5 del anterior epígrafe II.

- * Orden ECO/805, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- * Orden EHA/3011, de 4 de octubre de 2007, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- * Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- * Orden de 15 de mayo de 2008, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- * Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial¹.
- * Precios máximos de adjudicación y venta tanto de las viviendas de protección oficial como de los restantes espacios o productos inmobiliarios protegidos en ese contexto (trasteros y garajes...). A los efectos de la determinación de la valoración económica objeto de este documento, esos precios son, básicamente y sin perjuicio de alguna salvedad, los fijados mediante resolución del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y vigentes a partir del 1 de septiembre de 2008.
- * Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Donostia-San Sebastián, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 30 de enero de 2007.

Asimismo, ha de tenerse presente que con posterioridad a la aprobación inicial y correspondiente exposición pública de este Plan General fue aprobada 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.

2.2.- Los valores de repercusión del suelo correspondientes a los usos sujetos a algún régimen de protección pública.

Como ya se ha señalado, algunos de los productos inmobiliarios ordenados por el presente Plan General se corresponden con usos sujetos a regímenes de protección pública; concretamente viviendas, aparcamientos y trasteros.

Para la valoración del suelo en el que la ordenación urbanística prevé o prevea la construcción de ese tipo de usos se debe atender a los criterios que a ese respecto se establecen en la legislación reguladora de dichas viviendas y productos inmobiliarios.

En el ámbito de esta Comunidad Autónoma las normas básicas en las que se regulan diversas determinaciones, que inciden directamente en este tipo de valoraciones son las siguientes: el

¹ En el momento de elaboración de este Texto Refundido del Plan General, la normativa vigente a ese respecto está conformada por la Ordenanza de diseño de Viviendas de Protección Oficial aprobada mediante Orden de 12 de febrero de 2009. En todo caso, dado que las propuestas básicas de referencia de este Texto Refundido son las contenidas en el contexto de su aprobación inicial, la normativa a considerar a ese respecto es la incluida en la citada Orden de 30 de diciembre de 2002.

Decreto 39, de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo; la Orden de 15 de mayo de 2008, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial; las resoluciones de actualización de los precios máximos de venta de los referidos productos protegidos (en particular la resolución del Gobierno Vasco de determinación de los precios vigentes en la materia a partir del 1 de setiembre de 2008); la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Conforme a lo dispuesto en la referida normativa sectorial la repercusión máxima del suelo urbanizado (es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización) en los productos de protección oficial de régimen general es equivalente, como máximo, al 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

En consecuencia, la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en esos productos de protección oficial responde a la siguiente formulación:

$$VRSu = Vmv \times CS \times 0,20$$

Los distintos componentes de esa formulación son concretamente los siguientes:

- * VRSu: valor de repercusión del suelo urbanizado.
- * Vmv: valor máximo en venta legalmente establecido.
- * CS: coeficiente de relación de, por un lado, la superficie construida, y, por otro, la superficie útil de las edificaciones, en atención al destino de estas y/o de sus distintas partes a los correspondientes usos.
Su determinación responde al hecho de que el precio máximo en venta legalmente fijado para los productos inmobiliarios protegidos tiene como referencia la superficie útil.
- * 0,20: coeficiente o porcentaje máximo repercutible en concepto de suelo urbanizado en, entre otras, las viviendas de protección oficial de régimen general.

Los precios máximos en venta para el municipio de Donostia-San Sebastián aplicables a los productos de protección oficial a partir del 1 de septiembre de 2008 son los siguientes:

* Uso de vivienda de protección oficial de régimen social, de promoción pública:	667,39€/m ² útil
* Uso de vivienda de protección oficial de régimen social, de promoción privada:	887,18€/m ² útil
* Uso de vivienda de protección oficial de régimen general:	1.452,15€/m ² útil
* Uso de aparcamiento (y otros anexos) de protección oficial de régimen social (promoción pública):	307,00€/m ² útil
* Uso de aparcamiento (y otros anexos) de protección oficial de régimen social (promoción privada):	408,10€/m ² útil
* Uso de aparcamiento (y otros anexos) de protección oficial de régimen general:	580,86€/m ² útil

Asimismo, respecto del coeficiente de relación entre la superficie construida y la superficie útil para el uso de vivienda se emplea el coeficiente contenido en la vigente normativa catastral para dicho uso en edificaciones plurifamiliares, fijado en 1/1,3.

Por su parte, para la valoración del suelo de los productos de régimen tasado se diferencian las dos situaciones que se indican a continuación. Por un lado, las viviendas de régimen tasado de regulación autonómica y las viviendas tasadas municipales de régimen especial, es decir aquéllas que se tienen en cuenta a los efectos del cumplimiento de los estándares legales mínimos de vivienda protegida¹. Por otro lado, las viviendas tasadas municipales de régimen general, dentro de las cuales se distinguen asimismo las de promoción pública y las de promoción privada.

En lo que respecta a las viviendas de régimen tasado de regulación autonómica (a las que se pueden equiparar las viviendas tasadas municipales de régimen especial), la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado responde a la normativa sectorial anteriormente referida, reajustada en lo referente a, entre otros extremos y por un lado, el precio máximo en venta limitado a 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general, y por otro, la repercusión máxima del suelo urbanizado establecida en la Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal de Donostia-San Sebastián (fijada en el 30% del precio de venta).

Por su parte, la determinación del valor del suelo urbanizado de las viviendas tasadas municipales de régimen general (tanto de promoción pública como privada), responde asimismo a lo dispuesto en la referida Ordenanza municipal, con especial atención a los precios máximos de venta, establecidos en 2 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general de promoción pública, y 2,2 veces, en el caso de las de promoción privada.

Por último, se ha de hacer un específico comentario respecto a la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de aparcamiento sujeto a ese régimen tasado. Para este caso, y con independencia de lo dispuesto en la Ordenanza municipal, se ha considerado un único precio de venta para todos los barrios del término municipal, así como una única repercusión del suelo urbanizado, menor que la posibilitada en la reiterada Ordenanza. Por un lado, los precios máximos de venta fijados en la Ordenanza se consideran excesivos en atención a los precios que las plazas de aparcamiento tienen en el actual mercado de promoción libre en algunos de los barrios de la ciudad, y, por otro, la repercusión máxima de suelo urbanizado resultante de su aplicación daría, en ocasiones, valores de repercusión del suelo urbanizado y coeficientes que no resultan acordes y proporcionados con los correspondientes al uso de aparcamiento de promoción libre.

Así, la problemática anteriormente apuntada debe conllevar la elaboración de un estudio en el que se analice la conveniencia de la revisión de las determinaciones referidas, en el contexto de la vigente Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal de Donostia-San Sebastián.

Asimismo, se ha de señalar que, dada la práctica inexistencia de mercado inmobiliario de plazas de aparcamiento en ámbitos dedicados de forma exclusiva a usos de actividades económicas, se plantea de forma general para el conjunto del término municipal, un coeficiente para ese uso igual que el que resulta para el uso de aparcamiento vinculado a la vivienda de protección oficial. Y ello, sin perjuicio de que en los posteriores instrumentos de

¹ Las citadas viviendas de régimen tasado de regulación autonómica son, en concreto, las que la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 identifica como viviendas de protección oficial de régimen tasado (VPOT). A su vez, las viviendas tasadas municipales de régimen especial y general son las reguladas en la citada Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Donostia-San Sebastián, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 30 de enero de 2007.

equidistribución se proceda a su posterior reajuste, actualización o adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito.

En ese contexto, los precios de venta de los indicados productos inmobiliarios protegidos, así como el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado, resultantes de la consideración de los factores y criterios expuestos son los siguientes:

- a) Vivienda de protección oficial de régimen general:
- * Precio base: 1.452,15€/m(útil)
 - * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 1.257,54€/m²(t).
 - 1.634,81€/m²(útil).
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
1.257,54€/m²(t) x 0,20 = 251,51€/m²(t)
- b) Vivienda de protección oficial de régimen tasado autonómico (coeficiente de venta 1,7):
- * Precio base: 2.468,63€/m(útil)
 - * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.137,80€/m²(t).
 - 2.779,15€/m²(útil).
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
2.137,80€/m²(t) x 0,25 = 534,45€/m²(t)
- c) Vivienda tasada municipal de régimen especial (coeficiente de venta 1,7):
- * Precio base: 2.468,63€/m(útil)
 - * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.137,80€/m²(t).
 - 2.779,15€/m²(útil).
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
2.137,80€/m²(t) x 0,30 = 641,34€/m²(t)
- d) Vivienda tasada municipal de régimen general (coeficiente de venta 2,00):
- * Precio base: 2.904,30€/m(útil)
 - * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.515,09€/m²(t).
 - 3.269,62€/m²(útil).
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
2.515,09€/m²(t) x 0,30 = 754,53€/m²(t)
- e) Vivienda tasada municipal de promoción privada (coeficiente de venta 2,2):
- * Precio base: 3.194,73€/m(útil)
 - * Precio medio de venta de la citada vivienda:
 - 2.767,39€/m²(t).
 - 3.597,60€/m²(útil).
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
2.767,39€/m²(t) x 0,30 = 830,22€/m²(t)
- f) Anejos vinculados a la vivienda de protección oficial:
- * Precio base: 580,86€/m(t)
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
586,80€/m²(t) x 0,20 = 116,17€/m²(t).

- g) Anejos vinculados a la vivienda tasada municipal:
- * Precio base: 617,16€/m(t)
 - * Valor de repercusión del suelo urbanizado:
617,16€/m²(t) x 0,25 = 154,29€/m²(t)

Complementariamente, a los efectos de la correcta lectura y consideración de esos datos y precios, se ha de tener en cuenta que el tamaño medio de vivienda considerado a los efectos de su determinación es de 85 m²(t), equivalente a 65,38 m²(útiles).

2.3.- Los valores de repercusión del suelo correspondientes a usos de promoción libre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad resultante de la ordenación. En atención a la disposición transitoria tercera de esa misma Ley, mientras no se desarrolle reglamentariamente la misma, a los efectos de la valoración y en lo que sea compatible con aquélla se ha de estar a, entre otras, las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

El método residual por el procedimiento estático regulado en la referida Orden ECO/805/2003 es el resultante de la siguiente fórmula:

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

A su vez, los distintos componentes de esa fórmula son los siguientes:

- * F: valor del terreno.
- * VM: valor en venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- * b: margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- * Ci: cada uno de los gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

En este caso, y en atención a lo indicado en el siguiente apartado "2.4", los valores medios en venta se han adoptado en atención a los datos ofrecidos por el mercado inmobiliario de producto nuevo, para cada uno de los usos considerados en los distintos barrios delimitados en este Plan General; y esos valores medios han sido reajustados, en su caso, en atención a las singularidades económico-urbanísticas de determinados ámbitos urbanísticos dentro de esos barrios.

Conforme a la Orden EHA/3011/2007, por la que se modifica la anterior Orden ECO/805/2003, los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores a los siguientes:

- * Uso de vivienda (primera residencia): 18%.
- * Uso de oficinas: 21%.
- * Uso comercial: 24%.
- * Usos industriales: 27%.
- * Uso de aparcamiento: 20%.

En atención al actual momento del mercado inmobiliario, en el presente Estudio económico-financiero se han adoptado los referidos márgenes mínimos como márgenes del promotor a los efectos de determinar los valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes a los diversos usos de promoción libre considerados.

Por último, respecto de los gastos considerados para la efectiva materialización de la edificación, por un lado, para los costes de construcción de la edificación se emplean costes medios del actual mercado de la construcción, incluyéndose las tasas e impuestos municipales, los honorarios profesionales y los gastos generales y el beneficio industrial del constructor; y por otro, los gastos de promoción se han establecido en el 15% de los costes de edificación y adquisición de suelo (urbanizado), en atención a lo establecido en la formulación del método residual estático de la normativa catastral.

2.4.- Los ámbitos territoriales de referencia a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación.

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, la determinación de los coeficientes de ponderación planteados en este Plan General responde a dos referentes territoriales, complementarios entre sí, uno de ellos de carácter general, y el otro, alternativo.

El citado referente territorial de carácter general está conformado por cada uno de los barrios de la ciudad identificados y delimitados en este Plan General. Así, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes, se considera que el conjunto del medio urbano (suelos urbanos + urbanizables) de cada uno de esos barrios conforma, con carácter general, un ámbito homogéneo de valor, en el que los valores en venta de los distintos productos urbanos terminados responden, en términos generales, a unos mismos parámetros (localización, calidades edificatorias, accesibilidad, etc.), que caracterizan los actuales mercados inmobiliario y de construcción.

A su vez, ese referente territorial general se complementa con otro de carácter complementario asociado a determinadas y singulares realidades detectadas y/o que puedan detectarse dentro de cada uno de los citados barrios. Así, la justificación de la existencia de esas realidades económicamente singulares, diversas de las genéricas del barrio, justifica y/o puede justificar la consideración de los ámbitos asociados a las mismas como referentes territoriales específicos de determinación de coeficientes de ponderación de usos alternativos a los generales del correspondiente barrio.

En ese sentido, en aquellos casos en los que se ha considerado que se dan unas circunstancias urbanístico-económicas diferenciadoras del comportamiento general o característico del barrio, este Estudio Económico-Financiero toma como referencia de valores en venta del mercado inmobiliario datos y cifras que responden de forma específica a esas realidades singulares. Así sucede en, por ejemplo, los ámbitos "EG.03 Tabacalera" y "MA.01 Antzita", y los subámbitos "CE.09.1 Villas San Roque" y "GR.03.1 Sagüés Iparra".

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

Como ya se ha indicado los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico o mayoritario de los ámbitos territoriales de cálculo de los mismos.

En consecuencia, se ha de determinar el uso característico de cada ámbito territorial -barrio-, objeto de determinación de los referidos coeficientes. Con ese fin, se ha considerado conveniente la referenciación de todos los coeficientes, independientemente del ámbito territorial de barrio en el que se calculen, a un mismo uso característico, que, por un lado, sirva de referente general, y por otro, permita una fácil y rápida comparación de los coeficientes que resulten en los distintos barrios.

Para ello, se toma como referencia del uso característico de todos y cada uno de los barrios en los que se divide el término municipal, el correspondiente a la vivienda de protección oficial de régimen general. Su elección obedece a una serie de razones que pasamos a exponer.

En primer lugar, sin perjuicio de salvedades, resulta el uso mayoritario en la mayor parte de los desarrollos planteados en este Plan General en el conjunto del término municipal, y está asimismo presente en la mayor parte de los barrios de la ciudad.

En segundo lugar, responde a un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado no difiere, siendo el mismo, en la totalidad de los barrios del municipio. Ello permite una rápida comparación y contraste entre los diversos ámbitos urbanísticos y barrios delimitados en este planeamiento general.

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

2.6.- Marco y criterios generales de aplicación de los coeficientes de ponderación determinados en este Plan General.

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

En ese sentido, se han de considerar como tales criterios generales de aplicación, entre otros, los siguientes:

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

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

- * También con carácter general, los coeficientes de ponderación determinados en el presente Estudio económico resultarán de aplicación en los ámbitos para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada.

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

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

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior y siempre que se justifique su conveniencia, complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal y/o en el contexto de la tramitación de, en su caso, un expediente específico, se podrá proceder a la determinación de los coeficientes de ponderación de usos específicos que, debidamente razonados, resulten de la consideración de las particulares circunstancias detectadas en esos supuestos.

- * Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia; si bien, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, en esos supuestos, se entenderá de aplicación la previsión legal de, posteriormente, reajustar o actualizar dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulten necesario promover para su ejecución (proyectos de equidistribución, etc.).
- * De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción. En concreto, se procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en este Plan de forma anual, a partir de la aprobación de dicho Plan.

Así, cada año, contado desde la aprobación del presente Plan General se procederá por parte de los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento a la elaboración de un estudio de revisión y actualización de los referidos coeficientes para los ámbitos territoriales de barrio.

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

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

2.7.- Criterio complementario: carácter abierto y flexible de los coeficientes de ponderación.

Razones de orden diverso justifican la complementación de los criterios expuestos en los apartados anteriores en aras a la determinación, en lo posible, de correctas y razonadas pautas de aplicación y actualización de los referidos coeficientes de ponderación de usos.

Algunas de esas razones están asociadas, en concreto, a la conveniencia de tomar en consideración la actual situación de crisis económica a los efectos de evaluar su incidencia en esos coeficientes y de, en su caso, plantear los correspondientes criterios de intervención a ese respecto.

Así, procede considerar que los coeficientes de ponderación fijados en este Plan General tienen un carácter abierto en lo referente a, concretamente, los productos inmobiliarios (vivienda, usos terciario e industriales, equipamientos privados...) de promoción libre. Ese carácter abierto ha de entenderse asociado, entre otros extremos, a la consideración conjunta de los siguientes parámetros de intervención:

- * Conforme a lo ya expuesto, el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a la edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general constituye en todos los casos el referente del coeficiente 1. Y como tal, tiene un carácter fijo, resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada momento.
- * De igual manera, el valor de repercusión del suelo urbanizado referido a las restantes modalidades de vivienda protegida tiene asimismo un carácter fijo, resultante asimismo de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Por su parte, el valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad destinada a usos (residenciales, terciarios, industriales, equipamentales privados...) de promoción libre tiene su origen en la realidad económica del mercado existente en cada momento.

Precisamente por ello, en el contexto de la situación económica actual, ha de considerarse que los coeficientes de ponderación expresamente fijados para esos usos en este Plan General (concretamente en el siguiente apartado 3, y en el artículo 112 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales) podrán ser reajustados a la baja en todos aquellos supuestos en los que se justifique debidamente la conveniencia y racionalidad de la misma en el marco de la situación existente en cada momento. En esos casos, a los efectos de la precisa determinación del o de los nuevos coeficientes se entenderá reajustado a la baja, en un porcentaje máximo equivalente al 15%, el valor de repercusión del suelo urbanizado establecido en dicho Plan General para los referidos usos.

La conveniencia o no de ese reajuste ha de ser planteada y justificada en cada caso en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.).

3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos para los distintos barrios de la ciudad.

Se exponen a continuación los coeficientes de ponderación de usos propuestos para los distintos barrios de la ciudad, resultantes de, por un lado, los criterios generales expuestos en el anterior apartado 2, y, por otro, los parámetros económicos referidos a cada uno de ellos que asimismo se indican en cada caso.

3.1.- Altza.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Altza permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	3.500€/m²(t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.500€/m²(t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	3.400€/m²(t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m²(t)
* Otros usos de actividades económicas (industriales y terciarios, en edificación exenta):.....	1.500€/m²(t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.2.- Amara Berri.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Amara Berri permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":	4.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	4.400€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	2.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	2.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.700€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	27.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	9,2
Promoción libre. Tipología "a.30"	9,2
Promoción libre. Tipología "a.40"	8,5
Terciario - Comercial (planta baja)	5,4
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	4,6
Industrial	2,9
Equipamiento privado	0,73
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	1,3
Actividades económicas	0,4

3.3.- Añorga.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Añorga permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	3.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	3.800€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	2.000€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.800€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	6,8
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	3,3
Industrial	3,2
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.4.- El Antiguo-Ondarreta.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de El Antiguo-Ondarreta permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	5.300€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	5.300€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	5.100€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	2.300€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	2.100€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.700€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	27.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	11,0
Promoción libre. Tipología "a.30"	11,0
Promoción libre. Tipología "a.40"	10,5
Terciario - Comercial (planta baja)	4,9
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	3,5
Industrial	2,9
Equipamiento privado	0,66
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	1,3
Actividades económicas	0,4

3.5.- Ategorrieta-Ulia.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Ategorrieta-Ulia permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	4.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	4.000€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.500€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	24.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	7,8
Promoción libre. Tipología "a.30"	7,8
Promoción libre. Tipología "a.40"	7,4
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	1,0
Actividades económicas	0,4

3.6.- Ayete.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Ayete permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	4.400€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.400€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	4.200€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.500€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	21.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	8,9
Promoción libre. Tipología "a.30"	8,9
Promoción libre. Tipología "a.40"	7,9
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.7.- Centro.

El estudio de mercado efectuado para el barrio del Centro permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo":	5.800€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":	6.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	6.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	5.500€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):	4.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	3.500€/m ² (t)
* Uso industrial:	1.700€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	42.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.10"	12,5
Promoción libre. Tipología "a.2"	13,0
Promoción libre. Tipología "a.30"	13,0
Promoción libre. Tipología "a.40"	11,6
Terciario - Comercial (planta baja)	10,6
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	7,4
Industrial	2,9
Equipamiento privado	1,44
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	2,7
Actividades económicas	0,4

3.8.- Egia.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Egia permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	4.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	4.000€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	2.000€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.500€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	25.500€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	7,8
Promoción libre. Tipología "a.30"	7,8
Promoción libre. Tipología "a.40"	7,4
Terciario - Comercial (planta baja)	4,1
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,55
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	1,2
Actividades económicas	0,4

3.9.- Gros.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Gros permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	4.600€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.600€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	4.400€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	2.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	2.000€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.700€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	33.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	9,5
Promoción libre. Tipología "a.30"	9,5
Promoción libre. Tipología "a.40"	8,5
Terciario - Comercial (planta baja)	5,4
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	3,3
Industrial	2,9
Equipamiento privado	0,73
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	1,8
Actividades económicas	0,4

3.10.- Ibaeta.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Ibaeta permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	4.100€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.100€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	4.000€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	2.100€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	2.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.800€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	25.500€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	8,0
Promoción libre. Tipología "a.30"	8,0
Promoción libre. Tipología "a.40"	7,4
Terciario - Comercial (planta baja)	4,3
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	4,6
Industrial	3,2
Equipamiento privado	0,59
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	1,2
Actividades económicas	0,4

3.11.- Igeldo.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Igeldo permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo":	3.700€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":	3.800€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.800€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	3.700€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):	1.300€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.300€/m ² (t)
* Uso industrial:	1.300€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.10"	6,9
Promoción libre. Tipología "a.2"	7,2
Promoción libre. Tipología "a.30"	7,2
Promoción libre. Tipología "a.40"	6,5
Terciario - Comercial (planta baja)	2,2
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,4
Industrial	1,9
Equipamiento privado	0,3
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.12.- Intxaurrondo.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Intxaurrondo permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	3.725€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.725€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	3.650€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.500€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	21.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	7,0
Promoción libre. Tipología "a.30"	7,0
Promoción libre. Tipología "a.40"	6,4
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.13.- Loiola.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Loiola permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	3.725€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.725€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	3.650€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.700€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.800€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.800€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	21.000€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	7,0
Promoción libre. Tipología "a.30"	7,0
Promoción libre. Tipología "a.40"	6,4
Terciario - Comercial (planta baja)	3,3
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	2,7
Industrial	3,2
Equipamiento privado	0,44
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.14.- Martutene.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Martutene permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	3.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	3.400€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.800€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	3,2
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.15.- Miracruz-Bidebieta.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Miracruz-Bidebieta permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	3.600€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.600€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	3.500€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.500€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,6
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,6
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,9
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.16.- Miramón-Zorroaga.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Miramón-Zorroaga permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....	4.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	4.000€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....	4.200€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):.....	1.300€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	2.500€/m ² (t)
* Uso industrial:.....	1.700€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	7,8
Promoción libre. Tipología "a.30"	7,8
Promoción libre. Tipología "a.40"	7,9
Terciario - Comercial (planta baja)	2,2
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	4,6
Industrial	2,9
Equipamiento privado	1,44
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.17.- Zubieta.

El estudio de mercado efectuado para el barrio de Zubieta permite establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo":	3.400€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":	3.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":	3.500€/m ² (t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":	3.500€/m ² (t)
* Uso comercial (planta baja):	1.500€/m ² (t)
* Otros usos terciarios, en edificación exenta:	1.500€/m ² (t)
* Uso industrial:	1.500€/m ² (t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:	20.250€/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.10"	6,1
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,9
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

3.18.- Otras cuestiones.

Con carácter general, la habilitación de un mayor número de viviendas que el actualmente existente dentro de un mismo techo edificatorio residencial de promoción libre conlleva un incremento del valor económico de la edificación y/o parte de la misma afectada por una actuación de esa naturaleza.

En esas circunstancias, aún sin variar el techo edificatorio residencial total, la habilitación de un mayor número de viviendas dentro del mismo conlleva el incremento del valor de repercusión del suelo urbanizado en cada m²(t) destinado al indicado fin.

Ese incremento ha de entenderse asociado, a su vez y por un lado, a la clasificación de los terrenos afectados en cada supuesto (debiendo considerarse como tales los ubicados dentro de la parcela afectada en cada caso y vinculados a la edificación o parte de la misma afectada por el referido incremento del número de viviendas) como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, y, por otro, a su sujeción a las condiciones de ejecución urbanística propias de las denominadas actuaciones de dotación.

Tratándose de ese tipo de actuaciones, procede por lo tanto el reajuste al alza de los coeficientes de ponderación expuestos en los apartados anteriores para las diversas y correspondientes tipologías de viviendas de promoción libre ordenadas en los distintos barrios de la ciudad. En ese contexto y con el referido fin se proponen los siguientes criterios de intervención:

- * En cada caso y en el marco del o de los correspondientes expedientes de los que resulte y/o en los que se formalice el indicado incremento del número de viviendas (complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal; complementariamente a la determinación de la ordenación pormenorizada en el planeamiento correspondiente; en el proyecto de reparcelación; etc.) se ha de proceder al correspondiente y justificado reajuste de los referidos coeficientes de ponderación.

Por lo tanto, los coeficientes precisos y definitivos serán en cada caso los que se determinen en el contexto del correspondiente expediente urbanístico, previa justificación de su idoneidad y adecuación a las circunstancias económicas, inmobiliarias y urbanísticas presentes en cada supuesto.

- * En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de su reconsideración en el marco del consiguiente y específico expediente y/o actuación, se estima conveniente complementar el criterio anterior con los que se exponen a continuación, asociados a la idea de que, genéricamente (y salvo justificación en contrario en el contexto del citado expediente específico), los correspondientes coeficientes de ponderación fijados en este Plan General han de considerarse incrementados al alza en los términos siguientes:
 - El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de las previsiones de este Plan, o fijado en él, para la correspondiente tipología de vivienda libre se entenderá reajustado al alza en un 5% por cada nueva vivienda resultante y/o de incremento, sin que, en ningún caso, ese incremento pueda ser superior al 25%.
 - Debido a ello, el coeficiente de ponderación fijado en este Plan General para la correspondiente tipología de vivienda libre ha de entenderse reajustado al alza en

consonancia con el referido reajuste del valor de repercusión del suelo urbanizado asociado al mismo, determinado en los términos antes mencionados.

A su vez, en el supuesto de que el indicado incremento del número de viviendas se complemente con un incremento de la edificabilidad residencial, ambas circunstancias han de ser objeto de la debida y correspondiente consideración y evaluación.

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

1.- Introducción.

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a lo indicado en el apartado 4 del anterior epígrafe II de este documento, el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 y sus propuestas han conllevado un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos.

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

En todo caso, en atención a las razones expuestas en el referido apartado 4, y sin que eso implique el cuestionamiento tanto del régimen y del contenido del derecho de propiedad resultante de la referida Ley, como de la importancia de la integración de los terrenos en las indicadas situaciones de suelo a los efectos de su valoración, el análisis ahora propuesto se acomete a partir de la expresa consideración de la edificabilidad urbanística proyectada como referente económico principal de la valoración de los terrenos.

En posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan General, además de ahondar en el mismo de acuerdo con lo apuntado en el anterior apartado 1 de este epígrafe, deberá procederse a, en su caso, la (re)consideración del análisis que ahora se realiza y/o de las correspondientes premisas del mismo, en atención a las decisiones que se adopten en cuanto a las formas de gestión, al régimen de ejecución, etc. y a la incidencia que las mismas puedan tener en la valoración de los terrenos.

2.2.- Los desarrollos urbanísticos consolidados.

Con carácter general y de acuerdo con lo expuesto en el apartado 5 del anterior epígrafe II de este documento, se ha de tener en cuenta que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del Plan General de 1995, incluidos los expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, conlleva la convalidación de, entre otros extremos y en lo que ahora interesa, los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

2.3.- Los ámbitos territoriales objeto de análisis.

El análisis económico que ahora se realiza incide en ámbitos territoriales que, en el marco de este Plan General y de conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), reúnen, en principio, las condiciones necesarias para su ejecución mediante actuaciones integradas.

Precisamente por eso, dicho análisis se asocia a ámbitos territoriales que son o pudieran ser objeto de ese tipo de actuación, diferenciándose, eso sí, las dos modalidades diversas que se indican a continuación:

A.- Por un lado, los ámbitos de actuación integrada oficialmente delimitados en el propio Plan General.

Se trata de ámbitos de actuación integrada, oficial y expresamente delimitados bien en el marco del Plan General de 1995, incluidos expedientes de modificación y desarrollo del mismo, aprobados o en tramitación, que ahora se consolidan, bien en este mismo Plan General.

Su delimitación responde a, entre otras, las razones expuestas en otras partes de este Plan (documentos "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución", "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). Su relación es la siguiente:

A.A.I. nº	ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO / A.A.E.	SUPERFICIE -m ² -
I.1	AL.04.2 Jolastokieta Alto	9.475
	AAE.1/AL.06	75
	Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"] ⁽¹⁾	3.995
I.2	AL.19 Landarro	313.991
	AL.20 Auditz-Akular	800.680
	MZ.09 Variante Donostia (Ilunbe)	136.899
I.3	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	39.158
	MZ.05.1 Ampliación Hospitales	36.043
I.4	AU.01.1 Mariyene	1.572
I.5	AO.12.1 Txapaldegi Berri	12.353
	AAE.1/AO.14	123
I.6	AU.05.1 Viveros	14.001
I.7	AY.11.1 Lanberri	46.003
I.8	CE.09.1 Villas San Roque	2.708
	AAE.1/AY.05	141
I.9	EG.08.1 Oncológico	19.920
I.10	GR.03.1 Sagüés Iparra	15.506
I.11	IB.10.1 Etxegi	11.091
I.12	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1)	83.839
I.13	LO:05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2)	35.329
I.14	AAE.1/ZU.07	6.915
	ZU.08 Eskuzaitzeta	1.052.529

⁽¹⁾ Ese espacio libre se corresponde con el emplazado en el ámbito "AL.07 Oleta" delimitado en este Plan General, y que el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte del suelo no urbanizable (D.100), aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de mayo de 2008, vinculó al desarrollo urbanístico planteado por ese mismo expediente en la primera de esas áreas ("AL.06 Jolastokieta").

- B.- Por otro, los ámbitos de actuación integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del posterior planeamiento pormenorizado.

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

Su delimitación responde a, asimismo y entre otras, las razones expuestas en otras partes de este Plan (documentos "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución", "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). Su relación es la siguiente:

A.A.I. nº	ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO / A.A.E.	SUPERFICIE -m ² -
II.1	AL.02.1 Txingurri	33.981
II.2 ⁽¹⁾	AL.07.1 Vaguada de Oleta	81.713
	AL.08 Larres	15.497
	AAE.1/AL.11	247
II.3	AL.08.2 Roteta Azpikoa	9.203
II.4	AL.12.1 Sasuategi	34.884
II.5	AL.14 Papin	33.068
II.6	AL.17 Esnabide	50.910
II.7	AL.18.1 Alfe	10.618
II.8	AÑ.13.1 Belartza Alto	207.606
II.9	AÑ.13.2 Cantera	14.664
II.10	AY.13 Alto de Errondo (II)	30.539
II.11	EG.03 Tabacalera	20.035
II.12	IB.10.2 Aita Barandiaran	6.075
II.13	IB.22 El Infierno	66.165
II.14	IN.03.1 Clinica del Pilar	4.545
II.15	IN.03.2 Lourdes Enea	3.326
II.16	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola	66.896
II.17	MA.01 Antzita	87.151
II.18	MA.04.1 Deportivo	34.518
	MA.05.1 Trinquete	11.709
	MA.06 Sarrueta	79.192
	MA.07 Portutxo	56.241
II.19	MA.08 Antondegi	972.734
II.20	MZ.10 Basozabal	37.297
II.21	ZU.02 Aldatxeta	323.044
II.22	ZU.04.1 Tellerialde	18.585

II.23	ZU.05 Bugati	71.274
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	12.516
⁽¹⁾ De conformidad con lo establecido en este Plan General, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial conformado por los subámbitos "AL.07.1 Vaguada de Oleta" y "AL.08.1 Larres" determinará las propuestas que se estimen adecuadas en materia de delimitación de uno o más ámbitos de actuación integrada. En todo caso, los terrenos del AAE.1/AL.11 se han de incluir o adscribir a ese ámbito de actuación integrada o a alguno de los que se delimiten.		

Así, en este momento se acomete el análisis de la viabilidad de los desarrollos urbanísticos planteados en esos ámbitos territoriales, identificados como ámbitos de actuación integrada (AAI), unos con carácter oficial y normativo, y otros sujetos a posteriores decisiones al respecto, susceptibles de posteriores modificaciones y redelimitaciones en el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada.

2.4.- La edificabilidad urbanística considerada a los efectos del análisis de viabilidad económica.

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

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

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

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

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

2.5.- La determinación de la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado para cada ámbito.

De forma general, a los efectos de determinar el valor total del suelo urbanizado de cada uno de los ámbitos estudiados se ha procedido a multiplicar la edificabilidad urbanística ordenada destinada a los usos de vivienda -en sus distintos regímenes de promoción y/o protección-, actividades económicas (terciario e industrial) y equipamiento privado por los coeficientes de ponderación u homogeneización resultantes del estudio que, a esos efectos, se ha realizado para cada uno de los 17 barrios en los que se divide el término municipal.

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

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

Es por ello, por lo que en este Estudio, la viabilidad económica de cada una de las propuestas analizadas toma en consideración los mismos valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes en la determinación de los coeficientes de ponderación u homogeneización para cada uno de los barrios en los que se divide el término municipal.

Ahora bien, para aquellos casos en los que se ha considerado que la actuación urbanística analizada presenta unos factores de localización que inciden de forma notable en los precios medios de venta de los productos inmobiliarios terminados, diferenciándolos respecto de los precios medios estimados para el conjunto del barrio, se ha procedido a atender dicha circunstancia. Así, frente a la aplicación de los coeficientes de ponderación generales definidos para el barrio, se ha procedido, respecto de aquellos usos y tipologías que se consideran afectados por las circunstancias de localización y mercado inmobiliario señaladas, a establecer unos valores de repercusión del suelo específicos que dan como resultado unos coeficientes de ponderación, también específicos. Los mismos han sido empleados para la determinación de la edificabilidad ponderada y el valor del suelo correspondientes a dichos ámbitos. Concretamente los estudios económicos particularizados de los ámbitos "EG.03 Tabacalera" y "MA.01 Antzita" y el subámbito "GR.03.1 Sagües Iparra" cuentan con coeficientes de ponderación diferenciados de los de los barrios en los que se inserta cada ámbito urbanístico, que justifican, en todos esos casos, el incremento de los precios medios de venta de algunos de los usos ordenados. Por el contrario, para el subámbito "CE.09.1 Villas San Roque" se han empleado coeficientes que atienden a las circunstancias concretas de localización que conllevan unos valores en venta inferiores a los estimados como medios para el barrio.

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

2.6.- La determinación de las cargas de urbanización y los conceptos englobados en las mismas.

A los efectos del presente estudio económico, y dentro del marco legislativo en el que necesariamente ha de encuadrarse, la identificación y determinación de las cargas de urbanización a considerar en los distintos ámbitos territoriales analizados responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- * Las obras de urbanización propias de los ámbitos territoriales objeto de estudio.

Conceptualmente, engloban el conjunto de obras necesarias para la correcta y completa urbanización de cada uno de los ámbitos territoriales estudiados (movimiento y explanación de tierras, vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía, ajardinamiento y arbolado, mobiliario urbano, etc.), englobando en las mismas tanto las vinculadas a las dotaciones locales propios de cada ámbito como a, en su caso y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las vinculadas a los sistemas generales, en la medida que éstos transcurren y se sitúan dentro de los mismos.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización para cada uno de los ámbitos objeto de estudio particularizado se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas, que la ordenación en el grado que corresponde a este Plan General permite identificar.

En todo caso, se trata de cuantías y costes estimados resultantes de un análisis global de dichas urbanizaciones, que, con independencia de su mayor o menor grado de ajuste, requerirán una mayor concreción en los futuros documentos de ejecución de la ordenación que definitivamente se adopte para los citados ámbitos.

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

- * El tratamiento de las edificaciones preexistentes como cargas de urbanización.

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

Dicho principio se concreta en la sustitución de la edificación y/o superficie de techo preexistente dentro del mismo ámbito (siempre y cuando ello sea posible en atención a

los nuevos usos ordenados), imputándose el coste de su construcción como carga de urbanización a vincular a los nuevos desarrollos planteado en el ámbito.

La aplicación de ese criterio de sustitución en el supuesto concreto de las viviendas justifica alguna consideración y/o explicación complementaria de la ya comentada, referida a que la misma se efectúa en edificabilidad residencial de promoción libre. Así, por un lado, se aplica sobre la totalidad del techo residencial preexistente y que se ha estimado incompatible con la ordenación propuesta, con independencia de si las viviendas existentes están legalmente ocupadas, o, en su caso, vacías, y de si, en consecuencia, hay o no ocupantes legales que deban ser realojados. Por otro, no es objeto de consideración el régimen de tenencia u ocupación de las viviendas –propiedad, arrendamiento...-, ni, por lo tanto, las afecciones y/o singularidades económicas derivadas del mismo. Por último, en la totalidad de los supuestos se ha efectuado una hipótesis de realojo que no requiere de traslados provisionales -disposición de una vivienda transitoria hasta el momento de poder contar con la vivienda definitiva-; cuestión ésta que no resultará posible en la totalidad de los casos. Todos esos extremos deberán ser objeto de la necesaria evaluación y precisión en las fases posteriores de la ejecución urbanística, incluso en lo concerniente a las afecciones económicas derivadas de los mismos que, en el supuesto de viviendas y/o techo residencial vacío podrá justificar el reajuste a la baja del coste económico de las cargas estimadas por dicho concepto.

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

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

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

Por último, en el supuesto de que las ordenaciones previstas conlleven la necesidad de derribar edificaciones vinculadas a actuales usos de equipamiento comunitario, de forma general se plantea en concepto de cargas de urbanización a repercutir al conjunto del ámbito correspondiente, el coste estimado de su reconstrucción al que se añade una

cuantía en concepto de traslado material, determinada a partir de la actual superficie construida.

- * 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 técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas.

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

Por último, respecto a las cargas de urbanización se ha de señalar expresamente que no han sido objeto de consideración a los efectos del presente Estudio de viabilidad económica aquellas obligaciones de urbanización que, por imposibilidad del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales dentro de los propios ámbitos, fuesen susceptibles de sustitución económica y/o cumplimiento fuera de los mismos. Tampoco han sido objeto de evaluación los costes asociados al cumplimiento de las medidas de intervención vinculadas a los distintos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, puedan resultar afectados en cada caso. Dichas cuestiones han de ser objeto de determinación y concreción en los posteriores documentos de ordenación urbanística y de su ejecución

En atención al conjunto de todas esas premisas expuestas con anterioridad se ha procedido al análisis de la viabilidad económica de las propuestas de ordenación planteadas para cada uno de los ámbitos definidos. El resultado de todos ellos -a excepción del ámbito "AL.14 Papin"-, pone de manifiesto la viabilidad económica de dichas propuestas.

No obstante, esa conclusión constituye el inicio de un análisis económico que, en las fases posteriores del proceso urbanístico, deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más concreta y rigurosa pormenorización.

3.- Análisis de la viabilidad económica de los Ámbitos de Actuación Integrada (AAI) delimitados en este Plan General.

3.1.- Relación de los ámbitos.

La relación de dichos ámbitos es la expuesta en el anterior apartado "2.3.A"

3.2.- Análisis de la viabilidad económica de los distintos ámbitos.

- A.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.1" ["AL.04.2 Jolastokieta Alto" + "AAE.1/AL.06" + Espacio Libre (ámbito "AL.07.Oleta)].**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito de actuación integrada está expuesta y justificada en el documento de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referente a las A.I.U.

"AL.06 Jolastokieta (Altza)" y A.I.U. "AL.07 Pikabea (Altza)" y parte de suelo no urbanizable (D.100) en el barrio de Altza, para la calificación de éste como Sistema General de Espacios Libres (F.110)", aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de mayo de 2008.

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en el anterior expediente, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en el mismo.

B.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.2" ["AL.19 Landarro" + "AL.20 Auditz Akular" + "MZ.09 Variante Donostia (Ilunbe)"]**.

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito de actuación integrada está expuesta y justificada en la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los A.I.U AL.24. Auditz Akular, AL.19. Landarro y MZ.09. Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).

Además, también han de tenerse en cuenta a ese respecto las previsiones contenidas en, por un lado, el "Plan Parcial del A.I.U. AL-24 Auditz-Akular" (aprobación definitiva: 30-10-2009), y, por otro, el "Plan Parcial del A.I.U. AL.19 Landarro" (aprobación definitiva: 26-02-2010).

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en todos esos expedientes, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en los mismos.

C.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.3" ("AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" + "MZ.05.1 Ampliación Hospitales")**.

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables a este ámbito de actuación integrada permite estimar las mismas en la cuantía global de 5.000.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 800.000€
- * Indemnizaciones (reajustes, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 4.200.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 3.800€/viv. Dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a 27.000€/viv. En ambos casos esas repercusiones están estimadas para un tamaño medio de vivienda de 85 m²(t).

Por su parte, en lo que al uso comercial de planta baja se refiere, la referida repercusión asciende a 130€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Añorga.

D.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.4" ("AU.01.1 Mariyene").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito de actuación integrada está expuesta y justificada, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. "AU.01.1 Manteo", aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 31 de octubre de 2008, y, por otro, en el Programa de Actuación Urbanizadora de ese mismo ámbito, aprobado inicialmente mediante resolución municipal de 10 de octubre de 2008.

Dado que este Plan General consolida las propuestas contenidas en esos documentos, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en los mismos.

E.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5" ("AO.12.1 Txapaldegi Berri" + "AAE.1/AO.14").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables a este ámbito de actuación integrada permite estimar las mismas en la cuantía global de 750.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 600.000€
- * Indemnizaciones (reajustes, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 150.000€

La repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" de promoción libre ordenada en el ámbito asciende a 25.000€/viv. Dicha repercusión resulta asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio del Antiguo-Ondarreta para esa concreta tipología edificatoria.

F.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.6" ("AU.05.1 Viveros").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito de actuación integrada está expuesta en, por un lado, el Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela de los viveros municipales, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 15 de setiembre de 2008, y, por otro, el Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada "AU.05.1/1 Viveros Municipales", aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 27 de febrero de 2009.

Dado que este Plan General consolida las propuestas contenidas en esos dos expedientes, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en los mismos.

G.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.7" ("AY.11.1 Lanberri").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito está expuesta y justificada, por un lado, en la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referida al A.I.U "AY.11. Puyo-Lanberri" (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007), y, por otro, en el Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de ejecución "AY.11.1 Puio – Lanberri" (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).

Dado que este Plan General consolida las propuestas contenidas en esos expedientes, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en los mismos.

H.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.8" ("CE.09.1 Villas San Roque" + "AAE.1/AY.05").**

En atención a sus específicas condiciones de localización y accesibilidad respecto de la situación característica del barrio Centro del municipio, para el presente Estudio económico relativo al subámbito "CE.09.1 Villas San Roque" en el que se ordena la edificabilidad urbanística destinada a viviendas de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta", se ha estimado un valor medio de venta menor que el medio del barrio. Concretamente dicho valor medio se estima en 5.300€/m²(t). Los coeficientes de ponderación específicos resultantes de esas previsiones son los expuestos en las Normas Particulares del Ámbito Urbanístico "CE.09 San Roque" (documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General).

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 800.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 300.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 500.000€

La repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de tipología "a.30" de promoción libre ordenada en el ámbito asciende a 80.000€/viv.

Dicha repercusión resulta asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario de la zona.

I.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.9" ("EG.08.1 Oncológico").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito está expuesta y justificada en la "Modificación del Plan General de San Sebastián en el A.I.U. "EG.10 Aldakonea (II)" (aprobación definitiva: 28 de noviembre de 2008).

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en dicho expediente, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en el mismo.

J.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.10" ("GR.03.1 Sagüés Iparra").**

En atención al específico uso ordenado y su situación respecto del entorno -fachada marítima-, y la incidencia de éste en aquel uso, a los efectos del Estudio económico relativo a este subámbito "GR.03.1 Sagües Iparra", se ha considerado oportuno tomar como referencia el valor de repercusión del suelo y el coeficiente de ponderación que corresponden al uso comercial de planta baja del barrio de Gros. Se entiende que, frente al valor y coeficiente correspondientes al uso terciario-oficinas, aquel valor y coeficiente se ajustan mejor a la realidad económica de la edificabilidad ordenada en el subámbito.

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al subámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 900.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización: 750.000€.
- * Honorarios y otros gastos: 150.000€.

La repercusión de las anteriores cargas de urbanización por m²(t) de uso de actividad económica ordenado en el ámbito se sitúa en torno a 115€/m²(t).

Dicha repercusión resulta asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario correspondiente al uso ordenado en esa zona.

K.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.11" ("IB.10.1 Etxegi").

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este subámbito está expuesta y justificada, por un lado, en la Modificación de elementos del Plan General de 1995 referida al Área "IB.10.B Etxegi" (aprobación definitiva: 27 de diciembre de 2007), y, por otro, en el Programa de Actuación Urbanizadora referido a esa misma área (aprobación definitiva: 30 de noviembre de 2007).

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en dichos expedientes, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en los mismos.

De dicho estudio se derivan las siguientes repercusiones de cargas de urbanización:

- * Edificabilidad ponderada: 50,45€/m²(t)VPO.
- * Vivienda de Protección Oficial: 4.635,00€/viv.
- * Vivienda Tasada (RE): 7.880,00€/viv.

L.- Ámbitos de Actuación Integrada "AAI.I.12" y "AAI.I.13" ("LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea").

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en estos dos ámbitos de actuación integrada está expuesta y justificada en los siguientes expedientes: Modificación del Plan General de 1995 referida al A.I.U "LM.06 Txomin Enea" (aprobación definitiva: 27 de marzo de 2007); "Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U "LM.06. Txomin Enea" (aprobación definitiva: 26 de setiembre de 2008).

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en dichos expedientes, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en los mismos.

En concreto, de acuerdo con lo expuesto en el estudio económico contenido en el primero de esos expedientes la repercusión de las cargas de urbanización resultante para cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en el mismo es la siguiente:

- * "AAI.I.12":
 - Vivienda de protección oficial:..... 10.981,80€/viv.
 - Vivienda tasada de régimen especial: 27.454,50€/viv.
 - Vivienda de promoción libre:..... 82.363,50€/viv.

- * "AAI.I.13":
 - Vivienda de protección oficial:..... 10.448,10€/viv.
 - Vivienda tasada de régimen especial: 26.120,25€/viv.
 - Vivienda de promoción libre:..... 78.360,75€/viv.

LL.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.14" ("AAE.1/ZU.07" + "ZU.08 Eskuzaitzeta").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 60.000.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización: 59.500.000€
- * Honorarios y otros gastos: 500.000€

La repercusión de las anteriores cargas de urbanización por m²(t) de uso de actividad económica ordenado en el ámbito se sitúa en, aproximadamente, 300€/m²(t). Dicha repercusión resulta asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario para dicho producto en el barrio de Zubieta.

4.- Análisis de la viabilidad económica de los Ámbitos de Actuación Integrada (AAI) sugeridos en este Plan General.

4.1.- Relación de los ámbitos.

La relación de dichos ámbitos es la expuesta en el anterior apartado "2.3.B"

4.2.- Análisis de la viabilidad económica de los distintos ámbitos.

A.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.1" ("AL.02.1 Txingurri").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 8.600.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 1.600.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 7.000.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse, aproximadamente, en 8.500€/viv. Dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende, aproximadamente, a 55.000€/viv. En ambos casos esas repercusiones están estimadas para un tamaño medio de vivienda de 85 m²(t).

Por su parte, en lo que a los usos comerciales y de actividades económicas de carácter terciario se refiere, la referida repercusión asciende, aproximadamente, a 192€/m²(t) para el uso comercial de planta baja, siendo de, aproximadamente, 273€/m²(t) para las referidas actividades económicas.

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario de esta ciudad, y, dentro de ella, del barrio de Altza.

B.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.2" ("AL.07.1 Vaguada de Oleta" + "AL.08.1 Larres" + "AAE.1/AL.11").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 4.600.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 2.000.000€
- * Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 2.600.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 4.000€/viv. Dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a 26.000€/viv. En ambos casos esas repercusiones están estimadas para un tamaño medio de vivienda de 85 m²(t).

Por su parte, en lo que a los usos comerciales y de actividades económicas de carácter terciario se refiere, la referida repercusión asciende a 400€/m²(t) para el uso comercial de planta baja, siendo de 130€/m²(t) para las referidas actividades económicas.

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario tanto del conjunto de la ciudad como, dentro de ella, del barrio de Altza.

C.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.3" ("AL.08.2 Roteta Azpikoa").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 2.100.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 600.000€
- * Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 1.500.000€

La repercusión de esas cargas en las viviendas de promoción libre de, aproximadamente, 85 m²(t)viv., asciende, aproximadamente, a 74.000€/viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende a, aproximadamente, 370€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Altza.

D.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.4" ("AL.12.1 Sasuategi").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 3.300.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 800.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 3.500.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse, aproximadamente, en 6.500€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a 45.000€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende a 210€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Altza.

E.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.5" ("AL.14 Papin").**

Debido a la preexistencia de pabellones industriales y actividades incompatibles con la ordenación propuesta, este ámbito requiere un gran número de realojos fuera del mismo, con la complejidad y el elevado coste que ello supone.

Una primera aproximación a los costes que esos realojos conllevan, nos coloca ante el escenario de que el desarrollo planteado en este ámbito no resulta viable. Por ello, resulta necesario la asunción por parte del Ayuntamiento de la gestión de estos realojos a ámbitos en los que el uso industrial pueda implantarse (Antondegi, Belartza II, Eskuzaitzeta, Mateogaina, etc.), incluso reservando las parcelas que sean necesarias en estos ámbitos para posibilitar los citados realojos, y, de esa manera, aminorar el coste de las cargas asociadas a los mismos, hasta el punto de dar viabilidad al desarrollo planteado.

F.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.6" ("AL.17 Esnabide").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito está expuesta y justificada en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las Áreas "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" y "AL.26 Variante de Pasaia" (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007).

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en dicho expediente, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en el mismo.

Dicho estudio conlleva las siguientes repercusiones de cargas de urbanización:

* Edificabilidad ponderada:.....	76,70€/m ² (t)VPO
* Vivienda de Protección Oficial:	6.519,50€/viv.
* Vivienda Tasada:.....	13.039,00€/viv.
* Vivienda de Promoción Libre:	51.772,50€/viv.
* Local comercial:	153,40€/m ² (t).

G.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.7" ("AL.18.1 Alfe").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito está expuesta y justificada en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las Áreas "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" y "AL.26 Variante de Pasaia" (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007).

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en dicho expediente, la referida viabilidad económica se entiende también justificada en los términos establecidos en el mismos, que conllevan las siguientes repercusiones de cargas de urbanización:

* Edificabilidad ponderada:.....	69,92€/m ² (t)VPO
* Vivienda de Protección Oficial:	5.943,20€/viv.
* Vivienda Tasada:.....	11.886,40€/viv.
* Vivienda de Promoción Libre:	44.950,00€/viv.

H.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.8" ("AÑ.13.1 Belartza Alto").**

La viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito está expuesta y justificada en la "Modificación del Plan General de Donostia-San Sebastián para el desarrollo del nuevo Sector de actividad económica "AÑ.14 Belartza 2". Documento Refundido", aprobada definitivamente mediante resolución de 16 de octubre de 2007.

Dado que el presente Plan General consolida las propuestas contenidas en dicho planeamiento general, la referida viabilidad económica se entiende también justificada.

I.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.9" ("AÑ.13.2 Canteras").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables a este ámbito de actuación integrada permite estimar las mismas en la cuantía global de 700.000€, incluyendo en la misma tanto el coste de las obras de urbanización, como el correspondiente a los honorarios de los proyectos urbanísticos y otros gastos imputables al desarrollo urbanístico proyectado.

La repercusión de esa carga asciende a una media aproximada de 90€/m²(t) de uso de actividades económicas proyectado en el área.

Esa repercusión se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario tanto del conjunto de la ciudad como, dentro de ella, del barrio de Añorga.

J.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.10" ["AY.13 Alto de Errondo (II)"].

Se trata de uno de los desarrollos urbanísticos previstos en un Ámbito Urbanístico integrado en un área de reparto de mayor dimensionamiento y pendiente de ejecución desde el Plan General de 1995, por tanto, la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto en este ámbito está expuesta y justificada en el Estudio Económico Financiero de ese Plan General.

K.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.11" ("EG.03 Tabacalera").

En atención a su específica condición de localización respecto del barrio de Egia, para el Estudio Económico del ámbito "EG.03" Tabacalera en el que se ordena entre otros usos, los de vivienda de promoción libre de tipología "a.30" y comercial, se han estimado unos valores medios en venta superiores a los medios del barrio de Egia. Dichos valores medios en venta se estiman en 5.000€/m²(t) para el referido uso de vivienda, siendo 2.500€/m²(t) el valor medio estimado para el uso comercial. Los coeficientes de ponderación específicos resultantes de esas previsiones son los expuestos en las Normas Particulares de ese Ámbito Urbanístico (documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General); en todo caso, tanto su determinación como su aplicación e, incluso, su reajuste en el Plan Especial a promover en el Ámbito, se entenderán sujetos a los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente, como en este mismo Plan General.

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 18.800.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 2.800.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 16.000.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 10.300€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a 117.300€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende a, aproximadamente, 700€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario en esa zona.

L.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.12" ("IB.10.2 Aita Barandiaran").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 2.000.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 500.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 1.500.000€

Con carácter general, la repercusión de esas cargas de urbanización por unidad de vivienda de promoción libre, de 85 m²(t), asciende, aproximadamente, a 58.500€/viv.

LL.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.13" ("IB.22 El Infierno").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 23.200.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 7.200.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 16.000.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 6.500€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a 55.000€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que a las actividades económicas se refiere, dicha repercusión asciende a, aproximadamente, 350€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Ibaeta.

M.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.14" ("IN.03.1 Clínica del Pilar").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 3.100.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 400.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 2.700.000€

La repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" ordenada en el ámbito asciende a 73.200€/viv. Dicha repercusión resulta asumible en atención a la situación del actual mercado inmobiliario de la zona.

N.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.15" ("IN.03.2 Lourdes Enea").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 800.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 650.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 150.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en unos 8.000€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a unos 60.000€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Intxaurreondo.

Ñ.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.16" ("LO.01 Ciudad Jardín de Loiola").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 7.500.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 4.200.000€
- * Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 3.600.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en unos 5.000€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a unos 38.000€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende, aproximadamente, a 200€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Loiola.

O.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.17" ("MA.01 Antzita").

En atención a su continuidad con el barrio de Loiola, para el presente Estudio Económico relativo a este ámbito "MA.01 Antzita" en el que se ordena, entre otros, la edificabilidad urbanística destinada a viviendas de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta", se ha estimado un valor medio en venta de

3.725€/m²(t), mayor que la media del barrio de Martutene. Los coeficientes de ponderación específicos resultantes son los expuestos en las Normas Particulares de ese Ámbito Urbanístico (documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General); en todo caso, tanto su determinación como su aplicación e, incluso, su reajuste en el Plan Especial a promover en el Ámbito, se entenderán sujetos a los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente, como en este mismo Plan General.

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 28.000.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 7.000.000€
- * Indemnizaciones (reajustes, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 21.000.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 7.200€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a unos 51.000€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

A su vez, en lo que al uso terciario se refiere, dicha repercusión asciende, aproximadamente, a 175€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario de la zona.

P.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.18" ("MA.04.1 Deportivo" + "MA.05.1 Trinquete" + "MA.06 Sarrueta" + "MA.07. Portutxo").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 29.900.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 11.400.000€
- * Indemnizaciones (reajustes, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 18.500.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en unos 12.900€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a unos 87.400€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

A su vez, en lo referente a los usos comerciales proyectados en planta baja la repercusión de las cargas de urbanización asciende a, aproximadamente, 450€/m²(t). Y en las restantes actividades económicas de carácter terciario a, también aproximadamente, 320€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Martutene.

Q.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.19" ("MA.08 Antondegi").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 59.500.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 56.000.000€
- * Indemnizaciones (reajustes, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 3.500.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 4.700€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a, aproximadamente, 31.800€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que a los usos comerciales y de actividades económicas de carácter industrial se refiere, la mencionada repercusión asciende a, aproximadamente, 170€/m²(t) para el uso comercial de planta baja, y a unos 190€/m²(t) para las mencionadas actividades económicas industriales.

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Martutene.

R.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.20" ("MZ.10 Basozabal").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 4.500.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 4.000.000€
- * Indemnizaciones, honorarios, otros gastos: 600.000€

La repercusión de esas cargas de urbanización en las viviendas proyectadas en el ámbito asciende, aproximadamente, a 38.000€/viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende a, aproximadamente, 130€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario tanto en el conjunto de la ciudad, como, dentro de ella, del barrio de Miramón-Zorroaga.

S.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.21" ("ZU.02 Aldatxeta").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito permite estimar las mismas en la cuantía global de 25.200.000€. Dicha cantidad es resultado del sumatorio de los siguientes conceptos:

- * Obras de urbanización y derribos: 22.000.000€
- * Indemnizaciones (reajustes, traslados, etc.), honorarios, otros gastos: 3.200.000€

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 10.000€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a, aproximadamente, 67.200€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende a, aproximadamente, 350€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Zubieta.

T.- Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.22" ("ZU.04.1 Tellerialde").

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito, correspondientes a las obras de urbanización, honorarios y otros gastos resultantes, permite estimar su coste en un total de 2.000.000€.

Sin perjuicio de que la valoración del suelo y la repercusión de las cargas de urbanización para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública haya de ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las mismas, con carácter general, la repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de vivienda de protección oficial de régimen general puede estimarse en 4.300€/viv. Por su parte, dicha repercusión para el supuesto de viviendas de promoción libre asciende a, aproximadamente, 30.000€/viv.; en ambos casos para tamaños medios de 85 m²(t)viv.

Por su parte, en lo que al uso comercial se refiere, dicha repercusión asciende a, aproximadamente, 150€/m²(t).

El conjunto de dichas repercusiones se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Zubieta.

U.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.23" ("ZU.05 Bugati").**

El estudio individualizado de las cargas de urbanización imputables al presente ámbito, correspondientes a las obras de urbanización, honorarios y otros gastos resultantes, permite estimar su coste en un total de 8.000.000€.

La repercusión de las anteriores cargas de urbanización por unidad de edificabilidad de uso industrial ordenada en el ámbito asciende a, aproximadamente, 290€/m²(t).

Dicha repercusión se considera asumible, en atención a la situación del actual mercado inmobiliario del barrio de Zubieta.

V.- **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.24" ["ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)"].**

Se trata, en este caso, de un ámbito de Actuación Integrada que afecta a terrenos integrados en los municipios de Usurbil y Donostia-San Sebastián; circunstancia que conlleva la necesaria compatibilización del planeamiento entre ambos. Precisamente por ello, el conjunto configura un único sector, que deberá ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un único Plan Parcial. En ese contexto han de establecerse las pautas y criterios de índole económica que han de regir su posterior ejecución y desarrollo.

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

El objetivo de este epígrafe es el de exponer los criterios generales de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las propuestas planteadas, tomando como referencia a ese respecto las actuaciones expuestas en el anterior epígrafe III de este mismo documento. Esos criterios son concretamente los siguientes:

1.- La red viaria rodada básica.

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

- * Segundo Cinturón.
- * Autovía del Urumea.
- * Remodelación de la carreteta-variante en toda su extensión, incluidos la totalidad de los nuevos enlaces proyectados.
- * Vial Martutene – Hospitales – Anoeta.
- * Remodelación del enlace de la carreteta N-I en Bugati (Lasarte Oria - Zubieta).
- * Conexión Zubieta – Txikiendi, incluido nuevo puente sobre el río Oria.
- * Nueva glorieta en Recalde (enlace carreteras N-I y GI-2132).
- * Tratamiento urbano de la carretera N-I entre el anterior enlace y Añorga Txiki.

Corresponde al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián la ejecución y abono de, entre otras, las actuaciones y obras que se exponen a continuación, sin perjuicio de la intervención

en dicha tarea de otras entidades públicas y privadas y/o de su vinculación total o parcial como carga de urbanización de los correspondientes desarrollos urbanísticos:

- * Vial Darieta – Molinao.
- * Conexión Arrobitxulo - Txaparrene

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

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

2.- La red ferroviaria.

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

3.- La red ciclista (bidegorri).

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

- * La Diputación Foral de Gipuzkoa, en la parte y con el alcance referido a la red supramunicipal a su paso por este término municipal.
- * Los nuevos desarrollos urbanísticos en los tramos que transcurran por los mismos.
- * El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en cuanto al resto de dicha red.

4.- El plan de accesibilidad. El sistema de transporte público vertical.

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

- * Los nuevos desarrollos urbanísticos, siempre que las correspondientes instalaciones de esa naturaleza deban implantarse en los ámbitos afectados por los mismos.
- * El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en cuanto al resto de las actuaciones a acometer con ese fin, sin perjuicio de la intervención a ese respecto de otras entidades públicas y privadas.

5.- Nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales.

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

- * Los nuevos desarrollos urbanísticos, en los supuestos y con el alcance con el que aquellas responsabilidades se vinculen a éstos.
- * El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en cuanto al resto de las actuaciones a acometer con ese fin, sin perjuicio de la intervención a ese respecto de otras entidades públicas y privadas.

6.- Parques rurales de la red de sistemas generales.

La responsabilidad de acondicionamiento de dichos parques corresponderá al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, sin perjuicio de la intervención a ese respecto de otras entidades públicas y privadas.

7.- Las infraestructuras de servicios urbanos de la red de sistemas generales.

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

En ese contexto, las responsabilidades de ejecución y abono de las obras de acondicionamiento y habilitación de las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos proyectadas en Arzabaleta (Zubieta) corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

8.- Equipamientos.

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

9.- Obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes.

La ejecución y abono de esas obras corresponderá a la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, sin perjuicio de que en determinados supuestos algunas de ellas se vinculen a los desarrollos urbanísticos planteados en sus inmediaciones.

10.- Ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas.

La ejecución de esas propuestas se adecuará a los criterios que a ese respecto se adopten en las sucesivas fases del proceso urbanístico en desarrollo de este Plan General, básicamente

en el contexto de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, siempre que estos deban ser promovidos, y sin perjuicio de que ese tipo de decisiones puedan ser adoptadas en otros marcos y momentos del proceso urbanístico.

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

11.- Otras cuestiones.

Las responsabilidades de ejecución y abono de las actuaciones a las que se hace referencia en el apartado 12 del anterior epígrafe III corresponderán a los respectivos agentes públicos y privados competentes y/o afectados por las mismas, con el alcance y/o porcentaje establecidos en cada caso en los consiguientes planes, programas y proyectos referidos a los mismos.

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

1.- Introducción.

EL Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, asociada a, en particular, la ponderación del *"impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En atención a su objetivo, dicha evaluación económica ha de ser acometida desde las perspectivas de la adecuada contextualización de la misma en el marco del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible por el que se apuesta en este Plan General, y, precisamente por ello, como complemento de las vertientes social y ambiental de dicho modelo. Considerada en esas circunstancias, esa evaluación ha de ser enfocada y considerada como complemento del análisis que del propio Plan y de sus propuestas se realiza en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del mismo.

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

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

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

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

Además, complementariamente a lo anterior y, asimismo, de acuerdo con lo expuesto en otras partes del mismo, también la evaluación ahora planteada ha de ser objeto de la debida contextualización en el marco general de elaboración de este Plan General, al que se hace referencia en, entre otros, el documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" (epígrafe V).

Y del conjunto de documentos, proyectos, acuerdos, etc. que conforman ese marco, merecen una especial atención, dados su cometido y su incidencia en la tarea ahora propuesta, entre otros, los trabajos realizados y promovidos por el Ayuntamiento, en términos generales, en el marco de la Agenda Local 21, el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad (2008-2024)", el "Plan Local de Lucha contra el Cambio Climático (2008-2013)", el "Plan Estratégico de la Bicicleta 2008-2011)", etc.

Esos y otros documentos de similar naturaleza y cometido, y las propuestas contenidas en los mismos, conforman parámetros de referencia y de regulación del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible de Donostia-San Sebastián que desde este Plan General han de ser y son objeto de la debida y precisa atención. Precisamente por ello, ha de tenerse presente a todos los efectos que ese modelo de desarrollo sostenible está y ha de estar asociado a la consideración y al tratamiento global, unitario y coordinado de todos esos planes y proyectos, y de sus propuestas. De ahí que, como criterio general, este Plan incorpore a su

contenido las propuestas de esos otros planes y proyectos en la medida en que, directa o indirectamente, estén vinculados al cometido propio de aquél.

Y en ese contexto, esos otros planes y proyectos y sus propuestas también son y han de ser objeto de la debida consideración en el marco de la evaluación de la sostenibilidad económica del desarrollo territorial y urbanístico planteado en la medida en que gran parte de sus propuestas tienen implicaciones económicas directas, y requieren de importantes inversiones que han de ser objeto de la debida determinación tanto en lo referente a su cuantía como en cuanto al o a los responsables de las mismas.

De ahí que, en esas circunstancias, la indicada evaluación de la sostenibilidad económica del desarrollo territorial y urbanístico planteado deba ser considerada como una tarea a realizar en red, en ese marco general conformado por el conjunto de los citados planes y proyectos, incluido este mismo Plan General, mediante la correcta interconexión y coordinación de todos ellos.

Es más, ese criterio de evaluación en red ha de ser complementado con el asociado a su realización a modo de proceso en la línea expuesta en, entre otros, el apartado 3 del epígrafe II de este mismo documento. No en vano, también dicha evaluación ha de ser objeto de la debida y progresiva mayor precisión en la medida en que se vaya avanzando en la propia determinación de las propuestas de ordenación urbanística, paralelamente a la elaboración y aprobación de los proyectos necesarios para ello.

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

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

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

Cabe, eso sí, recordar que dichas propuestas tienen como referente, a su vez, los criterios y objetivos aprobados por el Ayuntamiento, mediante resolución de 14 de febrero de 2006, a los efectos de la elaboración de este Plan General.

Ese es precisamente el marco de referencia de las propuestas ahora planteadas tanto en materia de desarrollos residenciales –18.390 nuevas viviendas y alojamientos- y de actividades económicas –1.200.000 m²(t)-, como de movilidad, incluidas las correspondientes infraestructuras viarias y ferroviarias, espacios libres, equipamientos, etc.

Y en ese contexto, esos desarrollos residenciales y de actividades económicas propuestos no tienen sino la finalidad de dar respuesta a las demandas detectadas a ese respecto, concretadas en los términos cuantitativos y cualitativos expuestos en aquella resolución de febrero de 2006.

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

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

En línea con lo comentado en el anterior apartado, responde asimismo a los criterios y objetivos incluidos en la citada resolución municipal de 14 de febrero de 2006. De ahí que, en este momento y a esos efectos, deban de tomarse como referencia esos documentos, sin necesidad de reiterar lo ya indicado en los mismos.

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

- * La integración de esta ciudad y de las propuestas planteadas en el Plan en el entorno comarcal y supramunicipal en el que se asienta la misma, con expresa consideración del papel que ha de tener en ese contexto.
- * La incentivación de un modelo urbano sustentado en la convivencia de usos diversos al tiempo que compatibles entre sí, que de lugar a barrios y entornos territoriales funcionalmente mixtos, dotados de los correspondientes y necesarios servicios de proximidad que, en lo posible, reduzcan las necesidades de desplazamiento de la población asentada en ellos.

Los ámbitos preferentemente afectados por las nuevas propuestas planteadas (Altza, Loiola, Martutene y Zubieta) constituyen referentes de ese tipo de modelo urbano. Así, considerados desde la perspectiva global del conjunto de cada uno de esos barrios, el resultado se traduce en la integración en cada uno de ellos de desarrollos residenciales, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, etc., con la consiguiente creación y generación de barrios heterogéneos, complejos, funcionalmente mixtos, al tiempo que dotados de los necesarios servicios de proximidad.

- * La consolidación del medio urbano existente, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de reforma y renovación urbana del mismo que se estiman convenientes en aras a, entre otros objetivos, incentivar la eficiente utilización del mismo.
- * La consolidación, sin perjuicio de salvedades, de las actuaciones en proyección y/o ejecución planteadas en el marco del Plan General de 1995: Txomin Enea, Riberas de Loiola, Aldunaene, Morlans, San Bartolomé, La Herrera, Lardi Alde, Auditz-Akular, Landarro, Belartza (II), Pagola, Lugaritz, Arbaizenea, Atotxa Erreka, Illarra, etc.
- * La previsión de nuevas actuaciones de reforma y renovación urbana en el medio urbano existente: Añorgako Geltokia, El Infierno, Txingurri, Oleta, Larres, Molinao y su entorno, Tabacalera y su entorno, Ciudad Jardín de Loiola, Antzita, Ciudad Jardín de Martutene, Portutxo, Sarrueta, etc.
- * La previsión de nuevos desarrollos, complementarios de los anteriores, necesarios para dar respuesta a las demandas detectadas, en continuidad con, en lo posible, el medio urbano preexistente. Esos desarrollos inciden, en particular, en Antondegi (Martutene) y Zubieta.

- * La recualificación general de la ciudad y de los barrios de la misma, dando respuesta a los déficits detectados en cada una de ellas.
- * La identificación de los espacios y elementos naturales de interés, y la determinación de las correspondientes medidas de preservación de los mismos, en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de éste acorde con ese reconocimiento.

Las medidas planteadas a ese respecto son objeto de atención en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, al que nos remitimos en este momento.

- * La potenciación de un modelo de movilidad y transporte asentado en el protagonismo del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados con la consiguiente complementación de las medidas de carácter fundamentalmente físico (asociadas a la ordenación en red de las correspondientes líneas e instalaciones ferroviarias, viarias, ciclistas, peatonales..., incluida la mejora y remodelación de las ya existentes y la previsión de las nuevas que se estiman convenientes), con aquellas otras de naturaleza diversa a la anterior planteadas bien en este mismo Plan General bien en otros planes y proyectos mencionados (creación de una autoridad única del transporte; medidas de coordinación del servicio ferroviario de cercanías, asociadas a un tratamiento y funcionamiento unitarios de los servicios de Euskotren y Renfe; medidas de mejora y modernización del transporte público tanto desde el punto de vista de su velocidad y frecuencia como de sus instalaciones; medidas de mejora de la calidad ambiental de las redes ferroviaria y viaria, a los efectos de eliminar y/o minimizar el impacto acústico derivado de las mismas; etc.).
- * La respuesta a las necesidades detectadas en materia de servicios urbanos desde, como mínimo, una doble perspectiva.

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

A ese respecto, el contenido del "Informe sobre la disponibilidad de recurso hídrico y las infraestructuras hidráulicas necesarias en relación con el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Donostia-San Sebastián", emitido con fecha 7 de marzo de 2008 por Aguas del Añarbe, S.A., en el que, al tiempo que se da cuenta de la existencia de los recursos hídricos necesarios para dar respuesta a las demandas de esa naturaleza asociadas tanto a la ciudad existente como a los nuevos desarrollos planteados, se alude a la necesidad de una serie de nuevas instalaciones, constituye una muestra de ese tipo de previsiones.

Todo ese conjunto de medidas dan lugar, en términos generales, a un modelo de ciudad que, en lo referente a, concretamente, los desarrollos urbanos, toma como referencia el medio

urbano actual, propone, con carácter preferente, el fomento y la rehabilitación del mismo, así como su eficiente utilización, y limita los nuevos desarrollos a los necesarios para dar respuesta a las demandas detectadas, emplazándolos, eso sí, en continuidad con aquél.

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

4.- La protección de los suelos naturales no idóneos o innecesarios para atender las necesidades de transformación urbanística, y la preservación de los valores propios de aquéllos.

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

Las propuestas planteadas a ese respecto son las expuestas en los distintos documentos de dicho Plan, y responden, asimismo, a los criterios y objetivos incluidos en la citada resolución municipal de 14 de febrero de 2006. De ahí que, en este momento y a esos efectos, deban de tomarse como referencia esos documentos, sin necesidad de reiterar lo ya indicado en los mismos.

En todo caso, a modo de mero recordatorio de las mismas, merecen una particular atención a ese respecto, un mínimo de tres medidas diversas al tiempo que complementarias. Por un lado, las asociadas a la zonificación global del territorio natural de esta ciudad, con la consiguiente integración de los terrenos no urbanizables en las correspondientes zonas globales, asociadas a, a su vez, las consiguientes medidas de tratamiento de las mismas. Por otro, y a modo de un concreto reflejo de las anteriores, la ordenación y delimitación de distintos parques rurales, con una superficie total de 9.662.515 m². Por último, los denominados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, expuestos y justificados en, en particular, el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" de este Plan; tienen una particular incidencia en el medio natural¹, y están asociados a concretas y

¹ La relación de dichos condicionantes superpuestos es concretamente la siguiente: C.1 Espacios y especies naturales de protección [C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria; C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares); C.1c. Áreas de Interés Natural; C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos; C.1e. Áreas de protección de la fauna]; C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas; C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo; C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos; C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas; C.6 Ámbitos de protección paisajística; C.7 Corredores ecológicos; C.8 Áreas inundables; C.9 Áreas de interés geológico; C.10 Áreas acústicas; C.11 Ámbitos de mejora ambiental; C.12 Suelos potencialmente contaminados.

específicas medidas de tratamiento de los mismos que implican, entre otros extremos, la protección y preservación de espacios y elementos naturales de valor e interés.

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

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

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

Precisamente por ello, esa evaluación ha de ser enfocada y considerada como complemento del análisis que del propio Plan y de sus propuestas se realiza en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del mismo.

En esas circunstancias, se ha de subrayar que el objetivo ahora planteado no es el de teorizar o reflexionar en abstracto en torno a la sostenibilidad económica, sino de evaluar desde esa perspectiva el concreto y específico modelo de desarrollo territorial y urbanístico que el Plan General define y potencia.

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

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

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

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

De acuerdo con lo indicado, este Plan propone la ordenación de un total de 18.390 nuevas viviendas y alojamientos.

Su ordenación, considerada desde perspectivas tanto cuantitativas (número de unidades de viviendas y alojamientos) y cualitativas (régimen jurídico de las viviendas y alojamientos, y vinculación del correspondiente porcentaje a protección pública; tipología y tamaño de las mismas, etc.), como territoriales (emplazamiento en las correspondientes partes y entornos de esta ciudad) responde a los criterios y objetivos aprobados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución municipal de 14 de febrero de 2006, así como a los expuestos en las correspondientes y diversas partes de este mismo Plan General.

A su vez, en atención a lo comentado, este Plan General prevé la ordenación de nuevos desarrollos destinados a actividades económicas en los que se propone la implantación de un total aproximado de 1.200.000 m²(t), que se destina a actividades tanto de carácter terciario como industrial.

Su ordenación, considerada desde perspectivas tanto cuantitativas y cualitativas (previsión de distintas modalidades de usos de actividades económicas, y destino de los desarrollos planteados a las mismas), como territoriales (emplazamiento en las correspondientes partes y entornos de esta ciudad) responde a los criterios y objetivos aprobados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución municipal de 14 de febrero de 2006, así como a los expuestos en las correspondientes y diversas partes de este mismo Plan General.

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

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

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

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

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

En todo caso, en la medida en que la incentivación de actuaciones que conlleven el uso eficiente del actual medio urbano (como sucede en el caso de las reformas y remodelaciones urbanas propuestas en este Plan), con carácter preferente a la ocupación de nuevos suelos, constituye una de las premisas generales de todo desarrollo urbanístico sostenible, ha de concluirse que el indicado mayor coste económico de

aquéllas no es sino reflejo de la propia y/o mayor carestía de ese criterio y/o principio de sostenibilidad.

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

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

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

- * La apuesta, con el fin de dar respuesta a las indicadas demandas, por un modelo urbanístico como el comentado (asociado a, entre otros extremos: la continuidad del medio urbano resultante; la incentivación de modelos y entornos urbanos funcionalmente mixtos y complejos, que cuenten con los correspondientes servicios de necesidad; la potenciación del transporte público y de medios de movilidad no motorizados; la razonada al tiempo que razonable compacidad y densidad, consideradas tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo; etc.), incide positivamente en la sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas. No en vano, conlleva en ese sentido y entre otros extremos:

- Incentivar la eficiencia en lo referente al uso y aprovechamiento de las actuales infraestructuras de comunicación (ferroviaria, viaria, ciclista, peatonal...) y de servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica...).
- Reducir las necesidades de nuevas infraestructuras de esa naturaleza, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes.

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

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

- Reducir los gastos de mantenimiento de ese tipo de infraestructuras debido a, como mínimo, la doble motivación asociada a, por un lado, la propia reducción de su dimensionamiento y extensión, y, por otro, la propia continuidad física de las

mismas, en cuanto que, una y otra y más si se suman, son sinónimo de abaratamiento de los costes de mantenimiento.

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

- Dar servicio a los citados desarrollos mediante transporte público, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

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

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

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

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

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

- Las consideraciones antes expuestas en cuanto al transporte público son igualmente válidas y extensibles a los medios de movilidad no motorizados y a su extensión al conjunto o a la mayor parte del medio urbano resultante, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.
- * En atención a lo expuesto en el anterior epígrafe V, y con la salvedad mencionada en él, la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados y evaluados en ese mismo epígrafe constituye asimismo un factor positivo desde el punto de vista de la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de la misma.
- * La reiterada sostenibilidad económica ha de ser asimismo asociada a la determinación tanto de los correspondientes costes de ejecución de las propuestas planteadas, como de los responsables públicos y privados que ha de abonar dichos costes.

En este caso, algunos de esos costes son los expuestos en el anterior epígrafe III de este mismo documento. En todo caso, deberán ser complementados en las sucesivas fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan, de conformidad con los criterios expuestos en, entre otros, el apartado 3 del anterior epígrafe II.

A su vez, los criterios de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de esos costes, y de realización de las correspondientes inversiones, son los expuestos en el anterior epígrafe VI.

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

- Las medidas de planificación e incentivación del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados.

Su coste se estima en un total aproximado de 28.500.000€¹. En todo caso, deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

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

Su coste se estima en un total aproximado de 36.000.000€¹. De igual manera, la determinación de ese coste deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

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

Su coste se estima en un total aproximado de 26.400.000€. También en este caso, ese coste deberá ser objeto de la correspondiente evaluación y precisión en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de ese tipo de medidas.

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

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

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

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

¹ Dicha estimación económica se corresponde con la definida en el Plan Local de Lucha contra el Cambio Climático (2008-2013).

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

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados a la segregación de los desarrollos, al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en ese contexto, la ejecución de esas propuestas no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

VIII.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS

1.- Introducción.

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

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

- * La *"estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo"* asociada a la determinación de la *"secuencia lógica del desarrollo urbanístico"* planteado, que requiere la definición de, entre otros extremos y por un lado, un *"orden básico de prioridades"* en lo referente a la ejecución de, en particular, las actuaciones integradas, y, por otro, los requisitos a los que deban ajustarse las mismas a los efectos de su programación.
- * En su caso, *"plazos máximos para la edificación de los solares y para la rehabilitación de la edificación existente"*.

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

2.- Criterios generales de programación de los desarrollos urbanísticos y de las actuaciones planteadas.

Esos criterios inciden, básicamente, en los dos extremos de orden diverso al tiempo que complementario que se indican a continuación.

Por un lado, los criterios generales reguladores de las indicadas estrategia y secuencia del desarrollo urbano proyectado, asociados a la determinación de los condicionantes objetivos de desarrollo y programación a los que han de ajustarse las propuestas planteadas, consideradas desde la perspectiva de la lógica urbana de las mismas. Son, entre otros, los expuestos en el siguiente apartado 3, así como en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y Naturales de este Plan General.

Por otro, los criterios generales de programación de las tareas de elaboración del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General. Son, entre otros, los expuestos en el siguiente apartado 4, así como en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y Naturales de este Plan General.

Además, los anteriores se complementan con los expuestos en el siguiente apartado 5, que inciden en cuestiones de orden y alcance diversos.

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

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

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

A su vez, otras propuestas tienen su origen en el propio Plan General de 1995, incluidas las modificaciones del mismo y el planeamiento promovido en su desarrollo. Se encuentran en distintas fases de determinación y/o ejecución, y este Plan General las consolida.

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

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

Todas ellas inciden en distintas partes del término municipal, si bien de manera particularmente relevante en los barrios de Altza y Zubieta, así como a lo largo de la vega del Urumea (barrios de Loiola y Martutene).

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

La consecución de esos objetivos pasa por la adecuación del proceso de desarrollo y ejecución de dichas propuestas a los correspondientes criterios generales de intervención que, de forma global y equilibrada, garanticen su tratamiento coordinado e integrado,

considerado desde, entre otros extremos y de forma complementaria, perspectivas tanto temporales y materiales como territoriales. Algunos de los criterios a tener en cuenta a ese respecto son, concretamente, los siguientes:

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

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

A ese respecto, se plantean como tales parámetros los siguientes:

- * Incidiendo en los citados barrios, se determinan y diferencian tres referentes programáticos asociados a, sucesiva y respectivamente, los desarrollos planteados en los barrios de Altza, Loiola y Martutene, y Zubieta, a los efectos de su consideración como tres marcos de referencia diversos a ese respecto.

La consideración conjunta de las propuestas planteadas en todos y cada uno de esos barrios, los condicionantes de las mismas, las decisiones ya adoptadas en algunos casos en torno a ellas, etc. constituyen un conjunto de factores que justifican la determinación de la estrategia general de la evolución urbana y de la ocupación del suelo de la ciudad en el marco de este Plan General de acuerdo con las directrices apuntadas, que aconsejan la promoción de los desarrollos planteados en los indicados barrios en el orden programático-temporal expuesto, con la consiguiente diferenciación, en términos generales, de las siguientes fases de ejecución:

- Por un lado, los nuevos desarrollos planteados en el barrio de Altza, y, más en concreto, en los ámbitos de Auditx-Akular y Landarro han de adecuarse a los criterios establecidos en los expedientes urbanísticos específicamente referidos a los mismos y que este Plan General consolida.

En consonancia con esos criterios, se trata de ámbitos que han de ser objeto de desarrollo inmediato (primera fase o cuatrienio de ejecución de este Plan General).

- Por otro, en lo referente a los barrios de Loiola y Martutene, cabe diferenciar en términos generales dos referentes territoriales diversos a los efectos de la programación de los desarrollos proyectados.

El primero de esos referentes territoriales está conformado por los desarrollos proyectados en la parte llana de la vega del Urumea, mereciendo una particular atención a ese respecto el previsto en el ámbito Txomin Enea, a los que, en todo caso, se han de añadir los planteados en Ciudad Jardín de Loiola, Antzita, Portutxo, Sarrueta, etc.

También en esos casos estamos ante desarrollos que han de acometerse con inmediatez, en la primera fase de ejecución de este Plan General (primer cuatrienio).

Por su parte, el segundo de los citados referentes territoriales está conformado por el desarrollo proyectado en el ámbito Antondegi. En este caso, sin perjuicio de la necesaria coordinación con los planteados en la parte baja de la vega del Urumea (fundamentalmente en Sarrueta y Portutxo), se trata de un desarrollo a acometer en la segunda fase de ejecución de este Plan General.

- Por otro, en lo referente al barrio de Zubieta, cabe diferenciar también diferenciar en términos generales dos referentes territoriales diversos a los efectos de la programación de los desarrollos proyectados.

El primero de esos referentes territoriales está conformado por los desarrollos proyectados en el entorno de Eskuzaitzeta – Arzabaleta. Se trata de desarrollos a acometer con inmediatez, en la primera fase de ejecución de este Plan General (primer cuatrienio).

Por su parte, el segundo de los citados referentes territoriales está conformado por los nuevos desarrollos proyectados en el resto del barrio de Zubieta, que procede acometer progresiva y continuadamente a lo largo del horizonte de vigencia de este Plan General.

Siendo esos los desarrollos de mayor relevancia a los efectos de la determinación de la estrategia y del programa de ejecución de las propuestas del Plan General, puede entenderse que el referente general de programación y ejecución de las restantes actuaciones planteadas está conformado por el horizonte de proyección de dicho Plan, extendido a un período de 8-10 años contados a partir de su aprobación. En todo caso, un criterio general como éste ha de considerarse reajustado en cada supuesto en atención a las previsiones planteadas a los efectos de, entre otros extremos y en su caso, la elaboración de los proyectos urbanísticos, incluido planeamiento pormenorizado, a promover en desarrollo de este Plan.

- * Los desarrollos planteados en cada uno de esos barrios, o incluso en el conjunto formado por Loiola y Martutene, han de ser objeto de la necesaria consideración global, cuando menos en lo referente a los de mayor relevancia, en los términos que a ese respecto se exponen más adelante.

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

Siempre que un conjunto de propuestas de origen y naturaleza diversos convergen en un mismo entorno residencial, su determinación, su programación y su ejecución ha de responder a pautas que impliquen un tratamiento debidamente coordinado de las mismas.

Una pauta de intervención como ésta ha de entenderse referida a, entre otros extremos, los desarrollos residenciales, de actividades económicas, etc., y las propuestas sectoriales supramunicipales (infraestructuras viarias, ferroviarias, de servicios urbanos; actuaciones en cauces fluviales y en sus márgenes bien para dar respuesta a problemas de inundabilidad, bien con cualesquiera otros fines; etc.), que inciden en un mismo entorno territorial. Algunos de los supuestos de esa naturaleza son los conformados por:

- * Los desarrollos residenciales y de actividades económicas, y las propuestas viarias y ferroviarias, planteados en el barrio de Altza.

A ese respecto, como tales desarrollos merecen una particular atención los proyectados en, entre otros, Auditz-Akular, Landarro, Roteta Azpikoa, etc.

A su vez, en atención a su incidencia en los anteriores, han de ser objeto de particular consideración las propuestas viarias relacionadas con la remodelación de: el nudo de conexión de la carretera-variante con La Herrera, Gomistegi y el puerto de Pasaia; la variante de conexión de la carretera N-I con La Herrera; el antiguo trazado de dicha carretera a los efectos de su bulevarización, etc.; las propuestas ferroviarias de remodelación de la línea ferroviaria de Euskotren, incluido el desdoblamiento de la misma a los efectos de extender dicho servicio al interior del citado barrio; la construcción de nuevas estaciones; la habilitación de una intermodal ferroviaria en La Herrera, etc.

- * Los desarrollos residenciales y de actividades económicas, y las propuestas viarias, ferroviarias, hidráulicas, etc., planteados en los barrios de Loiola y Martutene.

La autovía del Urumea, en avanzado estado de ejecución, la nueva línea ferroviaria de alta velocidad, en fase de proyecto, las intervenciones planteadas en el río Urumea y en sus márgenes para dar respuesta a la problemática de la inundabilidad, también en fase de proyectos, los desarrollos residenciales y de actividades económicas proyectados en Ciudad Jardín de Loiola, Txomin Enea, Antzita, Portutxo, Sarrueta, Trinquete, etc., suman un conjunto de previsiones que inciden en un mismo y muy condicionado entorno territorial (la vega del Urumea) que, precisamente por eso, ha de ser objeto de un tratamiento global y unitario, cuando menos en lo referente a unas mínimas cuestiones. Merecen una particular atención a ese respecto:

- Las actuaciones y obras a acometer en el río Urumea y sus márgenes a los efectos de dar respuesta a la problemática de la inundabilidad, y su incidencia global en cuestiones como las referidas a, entre otros extremos, la determinación de, por un lado, la cota de asentamiento de la urbanización de los nuevos desarrollos planteados, y, por otro, la estrategia general de ejecución de las actuaciones necesarias para alcanzar dicha cota a lo largo de la vega.

En ese contexto, han de ser objeto de la debida evaluación, además, cuestiones como las relacionadas con la cota de la carretera GI-131, la problemática asociada a la ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en fases diferenciadas, la obtención de los terrenos afectados por aquellas obras y actuaciones fluviales, la ejecución de éstas desde la perspectiva de una mínima coordinación y tratamiento global, etc.

- Las afecciones derivadas de la previsión y ejecución de la nueva línea ferroviaria de alta velocidad en extremos diversos como los siguientes:
 - . El trazado del tronco principal, en túnel, por debajo de la loma de Antondegi, incluidas las dos bocas de entrada y salida de dicho túnel, con sus afecciones tanto en determinadas partes del actual medio urbano de Martutene, así como en el nuevo desarrollo proyectado en Antondegi.

- . El ramal de entrada de dicha línea en la ciudad con implicaciones directas en: distintos puntos de la actual y citada carretera GI-131; el río Urumea, justificando la realización de una corta en las inmediaciones de los Cuarteles de Loiola; las dos orillas de la actual línea ferroviaria, cuya actual condición de barrera se acentúa con la ejecución de aquella línea, con la consiguiente segregación y desconexión de los territorios ubicados en esas dos orillas; los actuales apeaderos de Loiola y Martutene y el servicio ferroviario de cercanías; etc.
- Las afecciones derivadas de las infraestructuras de comunicación (Autovía del Urumea, Segundo Cinturón y línea ferroviaria de alta velocidad) en el entorno del meandro de Gartziategi, incluidas las explotaciones agrarias existentes.
- * Los desarrollos residenciales y de actividades económicas, y las propuestas viarias, de servicios urbanos, hidráulicas, etc., planteados en el barrio de Zubieta.

Como tales desarrollos merecen una particular atención los proyectados en Eskuzaitzeta, Bugati, Aldatxeta, Hipódromo, etc.

A su vez, en atención a su incidencia en los anteriores, han de ser objeto de particular consideración las propuestas viarias relacionadas con la conexión viaria de Zubieta en los dos extremos de Bugati y Txikiardi, que requiere, por un lado, la remodelación del nudo viario de la carretera N-I existente en el primero de ellos, y, por otro, la ejecución de una nueva conexión en el segundo. A lo anterior se ha de añadir la necesidad de coordinar aquellos desarrollos con las previsiones de implantación de las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos en Arzabaleta. Además, la totalidad de las previsiones planteadas en la vega del Oria han de ser objeto de la debida coordinación con las actuaciones planteadas a los efectos de dar respuesta a la problemática de la inundabilidad en ese entorno.

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

Lo apuntado en el apartado anterior se ha de complementar con la debida programación y ejecución coordinada e integrada del conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados en un mismo entorno territorial de la ciudad.

También en ese sentido, los desarrollos planteados en los barrios de Altza, Loiola, Martutene y Zubieta constituyen los referentes de mayor relevancia. Y dentro de ellos, han de ser objeto de particular atención el conjunto de actuaciones con incidencia en más de un Ámbito Urbanístico.

En concreto, en lo que al barrio de Altza se refiere, requieren una programación global y unitaria, entre otras, las distintas actuaciones que se exponen a continuación:

- * Los movimientos de tierras a acometer en el conjunto formado por los ámbitos Esnabide, Landarro, Auditiz-Akular, etc.

- * El nuevo vial de conexión que, pasando por Landarro y Auditz-Akular, ha de unir Las Mercedes con Larratxo-Txingurri.
- * El viario de conexión de Darieta con Molinao, con incidencia en, entre otros, los ámbitos Auditz-Akular y Eskalantegi.
- * Los espacios libres proyectados en el entorno de la regata de Molinao, con incidencia en, en particular, los ámbitos de Landarro y Auditz-Akular.
- * La regata de Molinao y su entorno, a lo largo de toda su extensión en el barrio de Altxa, e incluso fuera del mismo.
- * La ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista en ese conjunto territorial.

A su vez, en los barrios de Loiola y Martutene requieren la debida atención y programación global y unitaria:

- * De conformidad con lo ya comentado, el tratamiento del río Urumea y sus márgenes a lo largo de esos barrios.
- * Asimismo, en atención a lo indicado, la programación y ejecución coordinadas de las actuaciones necesarias para la determinación y materialización de la cota de asentamiento de la urbanización de los nuevos desarrollos planteados de acuerdo con unas directrices unitarias a lo largo del conjunto de la vega.
- * El tratamiento unitario y coordinado, en ese contexto y a ese respecto, de la carretera GI-131 a lo largo de toda su extensión en los indicados barrios.
- * La determinación de las adecuadas soluciones de conexión de los espacios ubicados a ambos lados de la red ferroviaria actual y nueva.
- * La determinación y ejecución unitaria de las soluciones que se estimen adecuadas en materia de transporte público, incluidas las relacionadas con la habilitación de una plataforma reservada con ese fin, previa evaluación, eso sí, de las afecciones derivadas de la nueva línea ferroviaria.

En esa misma línea, han de ser objeto de la debida atención y solución global las afecciones derivadas de dicha línea en el servicio ferroviario de cercanías de ADIF (incluidas las que inciden en los actuales apeaderos).

- * La ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista en ese conjunto territorial.

Por último, en el barrio de Zubieta justifican una mínima atención y programación global:

- * Los movimientos de tierras a acometer en el conjunto formado por Eskuzaitzeta, Arzabaleta, Bugati y Aldatxeta.
- * El nuevo viario de conexión de Eskuzaitzeta y Arzabaleta con la carretera N-I en el entorno de Bugati.

- * La nueva avenida de Zubieta, de unión de las carreteras N-I y N-634 (desde Bugati hasta el entorno de Txikiardi), pasando por, entre otros, los ámbitos Bugati, Hipódromo y Aldatxeta.
- * El nuevo viario de conexión de Ezkuzaitzeta con el Hipódromo, pasando por Aldatxeta.
- * La ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista en ese conjunto territorial.

4.- Criterios generales de elaboración del planeamiento y de otros proyectos a promover en desarrollo de este Plan General.

A.- Criterios de formulación del planeamiento de desarrollo.

Dichos criterios son los expuestos en el siguiente cuadro.

ÁMBITO – SUBÁMBITO URBANÍSTICO	PROGRAMACIÓN
AL.15.1 Luzuriaga.	2 años
AY.13 Alto de Errondo II	2 años.
EG.03 Tabacalera.	2 años.
LO.01 Ciudad Jardín de Loiola.	2 años.
MA.01 Antzita.	2 años.
MA.04.1 Deportivo / MA.05.1 Trinquete / MA.06 Sarrueta / MA.07 Portutxo.	2 años
MA.08 Antondegi.	2 años.
ZU.08 Eskuzaitzeta.	2 años.
NU.02 Uliá.	2 años.
AL.02.1 Txingurri.	4 años.
AL.07.1 Vaguada de Oleta / AL.08.1 Larres.	4 años.
AL.08.2 Roteta Azpikoa.	4 años
AL.11.1 Zuluaga.	4 años.
AL.12.1 Sasuategi.	4 años.
AL.14 Papin.	4 años.
AL.15.2 Luzuriaga.	4 años
AL.15.3 Luzuriaga.	5 años
AL.17 Esnabide.	4 años.
AL.18.1 Alfe	4 años.
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia.	4 años.
AY.04.1 Marianistas.	4 años.
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea.	4 años.
IB.22 El Infierno.	4 años.

MB.03.1 Azkuene Atzealdea	4 años.
ZU.02 Aldatxeta.	4 años.
ZU.04.1 Tellerialde.	4 años.
ZU.05 Bugati.	4 años.
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	4 años.
NU.01 Mendizorrotz.	4 años.
NU.04 Oriamendi.	4 años.
AÑ.13.2 Cantera	Período vigencia PGOU
AU.01.2 Rodil	Período vigencia PGOU
AU.01.4 Okendo Alde.	Período vigencia PGOU
AU.02.1 Ortzadar.	Período vigencia PGOU
AU.05.2 S. Ignacio – H. Gárate.	Período vigencia PGOU
AO.12.1 Txapaldegi Berri.	Período vigencia PGOU.
IB.06.1 Renault	Período vigencia PGOU.
IB.10.2 Aita Barandiaran.	Período vigencia PGOU.
IN.02.1 Letaman.	Período vigencia PGOU
IN.02.2 Salesas.	Período vigencia PGOU.
IN.03.1 Clínica El Pilar.	Período vigencia PGOU.
IN.03.2 Lourdes Enea	Período vigencia PGOU.
IN.07.1 Cuartel de Intxaurreondo	Período vigencia PGOU.
MZ.10 Basozabal	Período vigencia PGOU.
NU.05 Unanue.	Período vigencia PGOU.

Los años expuestos en el cuadro anterior serán contabilizados a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor de este Plan General.

A su vez, se ha de entender que a lo largo del período fijado en cada caso deberá procederse a la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de este Plan General.

B.- Otros estudios y proyectos a promover.

- * Estudio de identificación y delimitación de las áreas específicas de interés geológico: dos (2) años contados a partir de la aprobación de la aprobación de este Plan General.
- * Elaboración y aprobación de un nuevo mapa de ruido y/o complementación del elaborado el año 2004: máximo de dos (2) años contados a partir de la aprobación de este Plan General.
- * Estudio referido al paisaje de la ciudad, a elaborar con el fin tanto de identificar los ámbitos de interés a ese respecto, como de determinar las medidas de intervención en la materia: seis (6) años contados a partir de la aprobación de la aprobación de este Plan General.

5.- Otros criterios de programación.

Con carácter general, los criterios de programación expuestos en los apartados anteriores han de entenderse complementados e, incluso y en su caso, reajustados con los establecidos en, en particular, el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General.

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

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

A su vez, a los efectos de la solicitud de licencias de edificación e inicio y finalización de las obras se estará a lo establecido en, por un lado, los criterios generales expuestos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículos 118 y siguientes) de este Plan General, y, por otro, los que a modo de complemento y/o reajuste de los anteriores puedan fijarse bien en el planeamiento bien en las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan.

Donostia-San Sebastián, Junio de 2010.

Fdo.: Laura Muguerza.

David Rebollo.



Manu Arruabarrena.



Santiago Peñalba.

Mikel Iriondo.