

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA

Diciembre 2025

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



ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN Y REDACCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto, máster en restauración y gestión del patrimonio construido por la Universidad del País Vasco.

Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

COLABORADORES:

Carmen Segurola Lázaro, Licenciada en Geografía e Historia, geógrafa, máster en estudios ambientales y territoriales por la Universidad de Deusto.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Andrea Murua Echenique, arquitecto técnico.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, Bióloga, máster en biodiversidad, funcionamiento y gestión de ecosistemas por la Universidad del País Vasco.
- Angela Oscoz Prim, licenciada en farmacia, master en evaluación y corrección de impactos ambientales
- Tomás Aranburu Calafel, Ingeniero Técnico Agrícola.
- Ibai Alcelay Iglesias, graduado en biología, master en zoología.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Ramón Ruiz de Mendoza, arquitecto.

Xabier Agirre Ugarte, arquitecto.

Celia Lana Ranz, arquitecta.

Arantza Arrazola Iturbe¹, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

¹ Te esforzaste en hacer posible este documento y aquí está. Muchas gracias.



ÍNDICE GENERAL

Documento 1. MEMORIA

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

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

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

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

- Documento 3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- Documento 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento 4. PLANOS

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO



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



INDICE:

Página:

I.-	Objeto de este documento.	1
II.-	Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento.	1
III.-	Los coeficientes de ponderación de usos.	4
IV.-	Evaluación económica de las nuevas propuestas de carácter estructural planteadas en el Plan General.	15
V.-	Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.	19
VI.-	Los costes económicos asociados a otras propuestas urbanísticas.	38
VII.-	Los estándares urbanísticos locales y su ordenación y ejecución. Cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos.	39
VIII.-	Las responsabilidades de gestión e inversión de los agentes públicos y privados, afectados en la ejecución de las propuestas planteadas.	42
IX.-	Síntesis de la viabilidad económico-financiera del Plan General.	44



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

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

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

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

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

1.- Introducción.

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

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

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

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

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

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



A ese respecto se ha de tener en cuenta que al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas y de las actuaciones a acometer con ese fin es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica.

Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (proyectos de equidistribución, proyectos de expropiación, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada y progresiva evaluación económica.

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

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (complementado con el Reglamento de valoraciones aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre de 2011), y sus propuestas han supuesto un importante reajuste tanto de los criterios de valoración de los terrenos como del propio derecho de propiedad y su contenido.

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

En ese contexto, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la edificabilidad urbanística constituye un referente de valoración en el caso de los terrenos que se encuentren en la situación de suelo urbanizado (y vayan a ejecutarse en régimen de gestión privada o reparcelatoria), pero no así en los que se integren en la situación de suelo rural.

Además, sin con ello restar protagonismo económico a esa integración de los terrenos en una y otra situación, esas disposiciones añaden una serie de consecuencias o componentes económicos directos y relevantes a la ejecución de los desarrollos urbanísticos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Así, prevén la tasación de los terrenos en el escenario de considerarlos como ya urbanizados y, por lo tanto, en situación de suelo urbanizado, aun cuando no se haya ejecutado la urbanización, a los efectos de, en concreto y en defecto de acuerdo entre los afectados, proceder a dicha equidistribución, valorar las aportaciones de suelo de los propietarios, ponderándolas tanto entre sí como con las aportaciones del promotor de la actuación y/o de la Administración.



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

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

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 (plantada a los solos efectos de acometer la valoración económica propia de este documento) no condiciona en modo alguno las decisiones que en el futuro deberán adoptarse en lo referente a la intervención en cada una de las unidades de ejecución afectadas mediante el sistema que en cada caso se estime adecuado.



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

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

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Introducción.

En el marco de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, básicamente de carácter estructural, se determinan los coeficientes de ponderación que expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y régimen de protección ordenados.

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

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

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

2.1.- El marco legislativo vigente y de aplicación.

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

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- * Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- * Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, modificada con posterioridad mediante Ley de 28 de noviembre de 2008 en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- * Normativa vigente en materia de viviendas protegidas:
 - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
 - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de vivienda de protección pública, y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.



- Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

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

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

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- * El coste de ejecución material (CEM), resultante de las normas del COAVN, de la información obtenida del área de vivienda del Gobierno Vasco, etc., teniendo en cuenta, eso sí, el incremento del que están siendo objeto en este último período.



- * El Beneficio Industrial y Gastos Generales (BI y GG) del contratista (19%) y otros gastos (honorarios de proyecto y dirección de obra, control de calidad, seguridad y salud, tributos municipales, etc.), fijando el conjunto en un 30 %.

Resulta así el siguiente cuadro:

COSTES MEDIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGÍA EDIFICIO – USO	CEM	BI-GG + OTROS GASTOS (1,34 / 1,30)	TOTAL
Vivienda promoción libre (a1, a2 y a3)	900	306	1.206
Vivienda promoción libre (a.4)	1.000	340	1.340
Vivienda protección social (VPPS)	750	225	975
Vivienda tasada (VPPT)	800	240	1.040
Terciario (comercial...) en planta baja	350	119	469
Edificio Terciario (exento)	550	187	737
Industrial	450	153	603
Equipamiento privado	550	187	737
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...) vinculado a vivienda de protección social (VPPS).	330	99	429
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...), vinculado a vivienda protegida tasada (VPPT)	330	99	429
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...), vinculado a vivienda de promoción libre, uso terciario...	330	112,20	442,20

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

De acuerdo con los precios de aplicación para las viviendas de protección pública, con la situación del mercado de la vivienda en Erreteria y con los objetivos del Plan General se establecen los siguientes valores de repercusión del suelo urbanizado. A tal efecto se ha considerado un tamaño medio de vivienda como referencia de 80 m²(t) (60 m² útiles).

A.- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección pública social (VPPS en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial –VPO- de régimen general), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

- * Precio base de venta (2022): 1.808,53 €/m²(útil).
- * Precio base de venta actualizado (2024):
 - Actualización general (3,40%) 61,49 €/m²(útil).
 - Actualización correspondiente a disposición de balcones (1,50%) 28,05 €/m²(útil).
 - Precio base resultante: 1.898,07 €/m²(útil).



* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	80 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (Índice de conversión aprox.: 1,33):	60 m ² (útil)/viv.
* Valor máximo de venta: (1.898,07 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14))	134.952 €.
* Valor medio en venta:	1.687 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	337,40 €/m²(t).

B.- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda tasada (VPPT), de régimen autonómico en venta, determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

* Precio base de venta:	2.634,03 €/m ² (útil).
* Precio base de venta actualizado (2024):	
- Actualización general (3,40%)	89,56 €/m ² (útil).
- Actualización correspondiente a disposición de balcones (1,00%)	27,24 €/m ² (útil).
- Precio base resultante:	2.750,82 €/m ² (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	80 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (Índice de conversión aprox.: 1,33):	60 m ² (útil)/viv.
* Valor máximo de venta:	165.049 €.
* Valor medio de venta:	2.063 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del valor medio de venta previsto en este Plan):	515 €/m²(t).

C.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a la vivienda de protección social (VPPS) en venta (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial – VPO- de régimen general), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

* Precio base de venta:	723,41 €/m ² (útil).
* Precio base de venta actualizado (2024):	
- Actualización general (3,40%)	24,60 €/m ² (útil).
- Precio base resultante:	748,01 €/m ² (útil).
* Precio base de venta (Índice de conversión: 1,20):	623,34 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	124,67 €/m ² (t).



D.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas tasadas de régimen autonómico en venta (VPPT), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

* Precio base de venta:	737,53 €/m ² (útil).
* Precio base de venta actualizado (2024):	
- Actualización general (3,40%)	25,08 €/m ² (útil).
- Precio base resultante:	762,61 €/m ² (útil).
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	635,51 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del precio de venta):	158,87 €/m ² (t).

E.- Los valores de repercusión expuestos en los apartados anteriores, comparados con los resultantes de los criterios mencionados en el apartado "2.1", justifican, entre otros, los comentarios / aclaraciones siguientes:

- * Referentes a la vivienda de protección pública social (VPPS):
 - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,28 es el siguiente:
$$VRS = [1.687 \text{ €/m}^2(t) / 1,28] - 975 \text{ € m}^2(t) = 343 \text{ €/m}^2(t\text{-VPPS}).$$
 - Ese valor de repercusión es superior en tan sólo 5,57 €/m²(t) al mencionado en el apartado A.
 - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 337,40 €/m²(t-VPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- * Referentes a la vivienda protegida tasada (autonómica) (VPPT):
 - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "B", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,32 es el siguiente:
$$VRS = [2.063 \text{ € m}^2(t) / 1,32] - 1.040 \text{ € m}^2(t) = 522,88 \text{ €/m}^2(t).$$
 - Ese valor de repercusión supera en 7,88 €/m²(t) al mencionado en el apartado B.
 - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 515 €/m²(t) en atención a que es equivalente al valor de repercusión máximo del suelo urbanizado resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de la vivienda protegida, sin que se justifique la consideración de valores de repercusión superiores.



- * Referentes a los anexos (aparcamiento y trasteros) de la vivienda de protección social (VPPS):
- El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,28 es el siguiente:
$$\text{VRS} = [623,34 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,28] - 429 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{57,98 \text{ €/m}^2(\text{t}) \text{ VPPS}}.$$
 - Ese valor de repercusión es inferior en 66,69 €/m²(t) al mencionado en el apartado C.
 - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 57,98 €/m²(t-AnexoVPPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- * Referentes a los anexos (aparcamiento y trasteros) de la vivienda tasada (VPPT):
- El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,32 es el siguiente:
$$\text{VRS} = [635,51 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,32] - 429 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{67,49 \text{ €/m}^2(\text{t}) \text{ VPPS}}.$$
 - Ese valor de repercusión es inferior en 91,38 €/m²(t) al mencionado en el apartado C.
 - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 67,49 €/m²(t-AnexoVT) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- F.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre de tipologías a.1, a.2 y a.3 estimado a partir del análisis de la situación del mercado local atendiendo a la consideración de los precios venta observados y de los objetivos del Plan General:
- * Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
- Superficie total: 80 m²(t)/viv.
 - Superficie útil (índice de conversión aprox.: 1,33): 60 m²(útil)/viv.
- * Precio total de venta medio considerado en el municipio: 212.000 €/viv.
- * Valor medio en venta: 2.650 €/m²(t).
- * Coste de construcción: 1.206 €/m²(t).
- * Repercusión del suelo y de la urbanización:
[(2.650 / 1,40) - 1.206]: **686,85 €/m²(t).**
- G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre de tipología a.4 estimado a partir del análisis de la situación del mercado local atendiendo a la consideración de los precios venta observados:
- * Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
- Superficie total: 110 m²(t)/viv.
 - Superficie útil (índice de conversión aprox.: 1,3): 85 m²(útil)/viv.
- * Precio total de venta medio considerado en el municipio: 313.500 €/viv.
- * Valor medio en venta: 2.850 €/m²(t).



- * Coste de construcción: 1.340 €/m²(t).
 - * Repercusión del suelo y de la urbanización:
[(2.850 / 1,40) - 1.340]: **695,71 €/m²(t).**

 - H.- Valor de repercusión del suelo urbanizado de la edificabilidad destinada a uso terciario considerado a partir de la situación del mercado local y de los objetivos del Plan General:
 - * Precio de venta: 1.000 €/m²(t).
 - * Coste de construcción (Cc): 469 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:
[(1.000 / 1,40) - 469]: **245,28 €/m²(t).**

 - I.- Valor de repercusión del suelo urbanizado de la edificabilidad de uso terciario en edificio exento, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:
 - * El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.500 €/m²(t).
 - * Coeficiente de ponderación de gastos generales (k): 1,40.
 - * Costes de construcción: 737 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión resultante:
[(1.500 / 1,40) - 737]: **334,43 €/m²(t).**

 - J.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso industrial, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:
 - * El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.200 €/m²(t).
 - * Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,40.
 - * Costes de construcción: 603 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión resultante:
[(1.250 / 1,40) - 603]: **289,85 €/m²(t).**

 - K.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso de equipamiento privado (en cualquier modalidad). Si bien el uso de equipamiento privado no existe, en realidad, en el mercado inmobiliario privado, cuando menos con la frecuencia o habitualidad que permite asignarle o conocer su valor en venta, en ese contexto y a partir de los limitados testigos localizados, se plantea su consideración en este Plan como equivalente al comercial situado en plantas bajas:
 - * Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:
[(1.000 / 1,40) - 469]: **245,28 €/m²(t).**

 - L.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) de otros usos principales (residencial, industrial, terciario, equipamiento...) de carácter lucrativo y promoción libre:
 - * Valor medio en venta: 760 €/m²(t).
 - * Coste de construcción: 442,2 €/m²(t).
 - * Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:
[(760 / 1,40) - 442,2]: **100,66 €/m²(t).**
-



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

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

Con ese fin, se ha considerado conveniente considerar como característico o referencial el uso asociado a la vivienda de protección pública social (asimilable a la modalidad de la vivienda de protección oficial de régimen general), en atención a las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado responde a un patrón que resulta y resultará válido tanto para este Plan General, como para los proyectos que se promuevan en su desarrollo, incluidos los proyectos de equidistribución que, en su caso, planteen la adecuación de los coeficientes de ponderación a la realidad urbanístico-económica específica del ámbito afectado por los mismos.

En esas circunstancias, el hecho de que tanto este Plan General como esos otros proyectos utilicen a esos efectos un mismo uso referencial facilita el tratamiento global y coordinado de ese tipo de ese tipo de previsiones, así como la evaluación de las afecciones derivadas de su aplicación.

En segundo lugar, el precio de venta de esa tipología de vivienda, y, como consecuencia de ello, también del valor de repercusión del suelo urbanizado sobre ella, es objeto de la correspondiente actualización periódica.

De esa manera, la periódica actualización del valor de repercusión asociado al coeficiente 1,00 conlleva también la actualización del valor de repercusión referente a los restantes usos ponderados, sin perjuicio de que aún pueda ser insuficiente.

3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

Se exponen a continuación los coeficientes de ponderación de usos propuestos para el conjunto del medio urbano de Erreterria resultantes de la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado 2 ajustados a partir de cuanto resulta de las estimaciones realizadas:



COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO APROX. -€/m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN PROPUESTO
Vivienda		
Viv. protección pública social	337,40	1,00
Viv. protección pública tasada	515,00	1,52
Viv. promoción libre (a.1, a.2, y a.3)	686,85	2,03
Viv. promoción libre (a.4)	695,71	2,06
Terciario / Comercial	245,28	0,72
Terciario en edificio exento	334,43	1,00
Industrial / Productivo	289,85	0,82
Equipamiento privado	245,28	0,86
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protección pública social	57,98	0,17
De viviendas protección pública tasada	67,49	0,20
De promoción libre (a.1, a.2, a.3 y a.4)	100,66	0,30

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

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios de aplicación de los citados coeficientes en el marco del desarrollo y de la ejecución de las previsiones de este Plan General, y, en concreto, de los sucesivos expedientes urbanísticos, tanto de ordenación como de ejecución (incluidas las preceptivas licencias de edificación).

Algunos de esos criterios son concretamente los siguientes:

- * Los coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General han de ser considerados como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico medio y/o unitario del valor de repercusión del suelo urbanizado en los correspondientes usos ordenados en el medio urbano del municipio.

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

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



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

- * Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada (planes especiales o parciales), los coeficientes de ponderación ahora establecidos son un marco general de referencia a ese respecto. En todo caso, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, también en esos supuestos dichos coeficientes podrán ser reajustados o actualizados en el contexto de los proyectos de equidistribución que, en su caso, deban promoverse.
- * En lo referente a los desarrollos residenciales:
 - Asociados a viviendas protegidas (viviendas de protección pública social, tasadas, etc.), los coeficientes ahora planteados deberán ser adaptados, en cada caso, a los condicionantes propios de su tamaño.
 - De promoción libre, los coeficientes ahora planteados podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de las viviendas en atención a su tamaño. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado de la misma, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.
- * En lo referente a los desarrollos industriales, los citados coeficientes podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de, entre otros extremos, el tamaño de los correspondientes locales o pabellones. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado del local o pabellón, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.
- * De igual manera, en el caso de que no sea requerible la elaboración y tramitación de los referidos instrumentos de equidistribución, y exista la obligación legal de cesión gratuita al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad legalmente establecida en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a los efectos de la cuantificación de dicha cesión y de, en su caso, su valoración económica, se tomarán como referencia los indicados coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General, así como los valores de repercusión de suelo asociados a los mismos.

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



- * De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción.

En concreto, se procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en este Plan cuando el Ayuntamiento lo decida y, en particular, siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-inmobiliaria-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

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

En todos aquellos supuestos, incluidos los expresamente comentados, en los que se proceda a la actualización y/o adaptación de los coeficientes de ponderación, se ha de actuar de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En consonancia con ellos, dichas actualización y/o adaptación ha de ser planteada en el contexto bien de la determinación y/o reajuste de la ordenación pormenorizada, bien de proyectos de equidistribución, e incluso, en la medida en que se estime adecuado, en el de la tramitación de proyectos de edificación y de concesión de las correspondientes licencias municipales.

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

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

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

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

1.- Sistema general de espacios libres.

La red de espacios libres generales ordenada por este Plan está conformada por terrenos que, en la actualidad, son de titularidad pública y privada.



Este Plan prevé la obtención por el Ayuntamiento de la totalidad de esos terrenos que, siendo actualmente de propiedad privada, son objeto de ese destino urbanístico mediante su inclusión en actuaciones integradas, su compra o su expropiación.

Se corresponden, por un lado, con aquellos suelos incluidos en los ámbitos de Gamongoa y Perutxene-Sagasti que se habrán de incluir en las correspondientes actuaciones integradas y habrán de cederse al Ayuntamiento.

En consecuencia, la obtención de dichos suelos no representa coste alguno para el Ayuntamiento.

El PGOU prevé que la habilitación de la urbanización básica de dichos parques corresponderá asimismo a la iniciativa privada.

2.- Áreas recreativas en suelo no urbanizable.

La mayor parte de los suelos que se destinan por el Plan General a áreas recreativas localizadas en el medio rural son en la actualidad de propiedad pública.

No obstante, determinadas superficies son de titularidad privada, de forma que el Plan General prevé su obtención mediante su compra o expropiación.

Es por ello por lo que se producirá en el horizonte temporal de ejecución del Plan un coste económico para poder alcanzar dicho objetivo. Sin perjuicio de las correspondientes precisas valoraciones a realizar cuando proceda, se estima a estos efectos y en estos momentos la necesidad de obtener alrededor de 35.000 m² de suelo, al haber que aquellos suelos ocupados por alguna explotación primaria local reconocida puedan quedar incluidos en dichas áreas sin que se proceda a su obtención para el patrimonio municipal mientras se mantenga la explotación correspondiente, planteándose prever al efecto una cantidad aproximada de alrededor de 140.000 euros. Se ha tenido en cuenta al efecto que los terrenos se encuentran a efectos de su valoración en situación rural.

Corresponderá al Ayuntamiento el abono y la ejecución de la intervención en dichas áreas recreativas a realizar con el alcance que se considere oportuno a lo largo del horizonte de ejecución del Plan, por fases, habilitando al efecto las correspondientes partidas de los presupuestos municipales anuales, contando con las aportaciones que puedan obtenerse de otras administraciones por su competencia en la materia. El coste de ejecución mínimo a considerar al efecto podría rondar los 1,75 millones de euros.

3.- Red viaria y de comunicaciones.

La red viaria rodada básica identificada en este Plan General está ya ejecutada en su totalidad.



No obstante, se propone en el Plan General su mejora y, en particular, la ordenación y la ejecución de una glorieta en la intersección de dos carreteras forales, la GI-3671 y la GI-3672, mediante la ejecución de una glorieta cuyo suelo pasará a titularidad pública en ejecución del PGOU, mientras que se prevé que su ejecución se aborde por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previéndose a priori un presupuesto de 400.000 euros para ello.

Por otra parte, la red ciclista general está pendiente de la ejecución del itinerario proyectado en el frente litoral de la bahía de Pasaia, extendiéndose a Pasaia y a Lezo. Dicha propuesta es objeto de un proyecto impulsado por la Diputación Foral de Gipuzkoa a quién correspondería su ejecución en desarrollo del referido proyecto. Complementariamente, dicha entidad culminará la ejecución, a su paso por el municipio, de la red prevista al efecto en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa vigente.

La inversión en la red local ciclista y peatonal corresponderá al Ayuntamiento y se precisará en el PMUS, sin perjuicio de las actuaciones que corresponden a los nuevos desarrollos que se asignan a la iniciativa privada y se evalúan en cada caso.

Corresponderán asimismo a la iniciativa privada promotora de la ordenación del ámbito de Tolare-Intzinarte las obras de ejecución de la acera de conexión entre Tolare y Zamalbide.

4.- Red ferroviaria.

El Plan General consolida las dos líneas ferroviarias que cruzan el municipio en la actualidad (Adif y ETS), a la vez que incorpora la traza prevista para la Nueva Red Ferroviaria Vasca (variante sur entre Astigarraga y Oiartzun).

En la red de Adif se ha realizado recientemente la renovación de la estación y la implantación a su paso por Errentería del "tercer hilo". La inversión corresponde, en atención a su competencia en la materia, al Gobierno Central.

En la red de ETS se procede a la ejecución del desdoblamiento ferroviario entre Altza y Galtzaraborda, a la vez que el Plan General plantea la eliminación del paso a nivel de la estación central del municipio. La inversión en ambas actuaciones, en atención a su competencia en la materia, corresponde al Gobierno Vasco. Se plantea asimismo por parte de ETS la ejecución de un centro de transformación en Agustinas, frente a la estación de Fandería.

La variante sur prevista para la Nueva Red Ferroviaria Vasca entre Astigarraga y Oiartzun se encuentra en fase de estudio informativo y tanto su concreción como la inversión se remiten a las decisiones oportunas en la materia de las que resultarán los costos y los compromisos de inversión correspondientes.



5.- Puerto.

Las actuaciones y los compromisos de inversión se concretan en el Plan especial del Puerto de aplicación, al que no remitimos a los efectos que aquí nos ocupan.

6.- Equipamientos

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

Por otra parte, se plantea la posibilidad de completar la red de equipamientos locales. Por un lado, se plantean obras tales como la ampliación de las piscinas municipales y, por otro, se consideran aquí aquellos equipamientos a ejecutar en Gamongoa, Markola goia, Larretxipi, Perutxene-Sagasti y Tolare-Intzinarte, sin perjuicio de la ejecución de otros. Si bien habrá de atenderse a cuanto resulte de la oportuna concreción de las decisiones que procedan, se estima a estos solos efectos un presupuesto global de 18 millones de euros.

En particular, se plantea la ejecución de alojamientos dotacionales en dos fases, abordando la ejecución en cada una de ellas de 134 unidades. Ello supone un presupuesto que se estima aproximativamente en 16 millones de euros.

7.- Infraestructuras de servicios urbanos

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

La obra de mejora del drenaje del barrio de Agustinas hacia el Oiartzun se resuelve en el subámbito de Tomás López, marco de referencia en el que se realiza la correspondiente estimación presupuestaria.

8.- Obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales

Se plantea la ordenación a cielo abierto de un cauce en el parque de Jose Miguel Barandiarán, actuación en curso que se aborda por parte del Ayuntamiento y a cuyo presupuesto nos remitimos.

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



9.- Ordenaciones en el medio rural

Se plantea la ordenación de una agroaldea en el municipio y se prevé al efecto estimativamente una inversión de alrededor de 1 millón de euros.

Se plantea asimismo la ejecución de acciones en materia de protección del medio y mejora ambiental, así como la creación de un corredor ecológico; se prevé al efecto estimativamente una inversión de alrededor de 2 millones de euros.

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

1.- Introducción.

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

Para ello, resulta necesario que el conjunto de esos desarrollos (considerados desde distintas perspectivas: técnicas, económicas...) resulten realizables, y cuenten con la financiación precisa que garantice la indicada materialización.

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

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

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



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

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

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del anterior epígrafe II de este documento, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (y el Reglamento de valoraciones de octubre de 2011) y sus propuestas han conllevado un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos.

A ese respecto, sin perjuicio de las correspondientes salvedades (como las asociadas a la consideración de la edificabilidad urbanística propuesta como referente de valoración, entendiendo que van a ejecutarse en régimen de equidistribución), la integración de los terrenos bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado reguladas en dicha Ley tiene un particular protagonismo, asociado, entre otros extremos, a la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de, únicamente, los terrenos integrados en la segunda de esas situaciones, pero no así en la primera.

En todo caso, en el caso que ahora nos ocupa, en atención a la consideración de su situación de hecho y de sus condicionantes materiales, cabe considerar que los ámbitos y subámbitos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados están en situación de suelo urbanizado, al cumplir con los requisitos establecidos para ello.

Las únicas salvedades son las referentes a los sectores identificados de Gamongoa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbide berri y Tolare-Intzinarte que, en atención a su situación actual y a sus condicionantes materiales, están en situación de suelo rural.

2.2.- Los desarrollos urbanísticos consolidados.

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

Esa consolidación afecta, entre otros, al conjunto de los desarrollos urbanísticos que en el citado marco han sido objeto de los documentos urbanísticos (modificaciones de PGOU, planes especiales y parciales; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución; etc.), que se convalidan, incluidas sus previsiones de valoración económica y de evaluación de la viabilidad de los citados desarrollos, sin que resulte necesaria la inclusión de esas previsiones en este Plan. Nos referimos, entre otros, a los ámbitos o subámbitos de Altzate, Esnabide y Gamongoa, sin perjuicio de los reajustes que se introducen en este Plan General.



2.3.- Los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de análisis.

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

* Sujetos a actuaciones integradas ya identificadas o a identificar:

- Desarrollo residencial previsto en Esnabide 2 (subámbito 2.1).
- Desarrollo residencial previsto en Tomás López (subámbito 9.3).
- Desarrollo residencial previsto en Hego Arramendi (subámbito 21.2).
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Hego Egiburu (subámbito 27.1).
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Ipar Egiburu (subámbito 27.2).
- Desarrollo residencial previsto en Altxate (ámbito 12).
En este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.
- Desarrollo residencial previsto en Gamongoa (ámbito 19).
En este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Larretxi (ámbito 22).
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.
- Desarrollo residencial previsto en Perutxene-Sagasti (ámbito 24).
En realidad, el Plan Parcial a promover en el ámbito es, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.



- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Egiluze (ámbito 29).
En realidad, es el Plan Especial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.

 - Desarrollo residencial previsto en Zamalbide berri (ámbito 32).
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.

 - Desarrollo residencial previsto en Tolare-Intzinarte (ámbito 33).
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.
- * Sujetos a actuaciones de dotación:
- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
 - Desarrollo residencial correspondiente a los levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).
 - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 4.1 de caserío Alaberga.
 - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13.
 - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
 - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14.
 - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22.
 - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24.
 - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.
 - Desarrollo residencial correspondiente a actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.
-



- Actuaciones en parcelas en las que se autoriza el aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.
- Desarrollo de suelo de actividades económicas de parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 21.1 de Loidialde.
- * Sujetos a actuaciones aisladas:
 - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.1 de Esnabide.
En este caso, es el Plan Parcial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
 - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.2 de Esnabide.
En este caso, es el Plan Parcial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
 - Parcelas residenciales pendientes de licencia en Altzate.
En este caso, es el Plan Especial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
 - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.4/20.1 de Txirrita-Maleo.
En este caso, es el correspondiente Plan Parcial promovido y aprobado definitivamente quienes ha procedido a dichos análisis, , al que nos remitimos aquí.
- * Sujetos a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
 - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/2.1 de Capuchinos, junto a Beraun.
 - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/2.2 de Capuchinos, junto a Don Bosco.
 - Ampliación de parcela de actuales piscinas en Capuchinos.
 - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/15.1 de Igantzi.
 - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/17.1 de Markola gain.

2.4.- Otros criterios de valoración económica.

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



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

Se realiza a continuación un análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos de mayor entidad previstos en este Plan.

En todo caso, conforme a lo indicado en este mismo documento, se trata de un análisis orientativo y/o de aproximación a dicha viabilidad, sin perjuicio de su posterior ratificación en las siguientes fases de ejecución de dichos desarrollos.

3.1.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones integradas.

A.- *Desarrollo residencial previsto en el subámbito 2.1 Esnabide 2 de Capuchinos (AU 2).*

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial. Será en ese documento en el que identificarán las dotaciones públicas precisas y se justificará oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación.

Será también en ese documento donde se concretará la urbanización a ejecutar si bien en este Plan General se plantean como cargas de urbanización la ordenación de una glorieta y la ejecución de las aceras alrededor de la nueva edificación proyectada, así como la ejecución de dos nuevas plantas de aparcamiento público y una más al aire libre en cubierta sobre las dos plantas de aparcamiento preexistentes. Cabrá, complementariamente, suscribir para ello un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento.

En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 1,1 millones de euros, incluidos los derribos a acometer.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 4.975,60 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 4.229,26 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 260 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreterria y de su actual realidad económica.



B.- *Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.3 Tomás López del Centro (AU 9).*

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial. Será en ese documento en el que identificarán las dotaciones públicas precisas y se justificará oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación.

Será también en ese documento donde se concretará la urbanización a ejecutar si bien en este Plan General se plantea la reordenación viaria, reduciendo la pendiente de la calle Tomás López con una nueva traza sobre el ferrocarril, liberando un espacio con destino a espacios libres y abordando las obras de mejora del drenaje procedente de Agustinas.

En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 2 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 10.848,80 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 9.221,48 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 217 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica, así como de la singularidad de la actuación propuesta.

C.- *Desarrollo residencial previsto en subámbito 21.2 Hego Arramendi de Masti-Loidi (AU 21).*

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial. Será en ese documento en el que identificarán las dotaciones públicas precisas y se justificará oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación. Será también en ese documento donde se concretará la urbanización a ejecutar si bien en este Plan General se plantea la reurbanización del frente sur de la nueva parcela residencial y la ejecución de una plaza conectada con el parque de Arramendi. Requiere el derribo y realojo de los pabellones y las actividades preexistentes.

En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 1,4 millones de euros, incluidos los derribos y los realojos a acometer.



En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 9.772 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 8.306,20 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 169 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

D.- Desarrollo industrial previsto en subámbito 27.1 Hego Egiburu de Egiburu (AU 27).

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en el nuevo subámbito identificado.

Supone asimismo la reurbanización del vial incluido en el subámbito, dotándolo de las características que finalmente se concreten en el PMUS. Se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 0.7 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 4.229 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 3.595 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 195 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

No obstante, la situación que concurre exige considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 500 m² de espacios libres advertido, asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local mínimo de espacios libres calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 1.212.953 euros (3.595 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (10.907 m²), obteniéndose un valor medio de 111 €/m² que se aplica a los 500 m² de déficit. Resulta así un valor estimado de 55.500 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.



El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 15 €/m²(tp) en el subámbito. Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreteria y de su actual realidad económica.

E.- Desarrollo industrial previsto en subámbito 27.2 Ipar Egiburu de Egiburu (AU 27).

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en el nuevo subámbito identificado.

Supone asimismo la ejecución de un aparcamiento público al aire libre y su cesión al Ayuntamiento. Se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 1,1 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 6.678 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 5.676 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 194 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

No obstante, la situación que concurre exige considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 660 m² de espacios libres advertido, asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local mínimo de espacios libres calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 1.915.082 euros (5.676 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (11.571 m²), obteniéndose un valor medio de 165 €/m² que se aplica a los 660 m² de déficit. Resulta así un valor estimado de 108.900 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 19 €/m²(tp) en el subámbito. Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreteria y de su actual realidad económica.

F.- Desarrollo residencial previsto en Altzate (AU 12).

Como ya se ha señalado, en este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.



G.- *Desarrollo residencial previsto en Gamongoa (AU 19).*

Como ya se ha señalado, en este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.

H.- *Desarrollo industrial previsto en Larretxipi (AU 22).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 9 millones de euros. Resulta de la consideración de los movimientos de tierras a realizar y de la nueva vialidad y espacios libres a ejecutar, así como de los derribos y los realojos (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa, que totalizan alrededor de 800 m²(t)) a acometer.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 47.088,70 m²(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 40.025,40 m²(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 225 €/m²(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo industrial en el municipio en el que se plantea su desarrollo desde la iniciativa pública.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

I.- *Desarrollo residencial previsto en Perutxene-Sagasti (AU 24).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 9,5 millones de euros. Resulta de la consideración de los movimientos de tierras a realizar y de la nueva vialidad y espacios libres a ejecutar, así como de la urbanización de la zona calificada como sistema general de espacios libres en la que se ejecutará la su red de caminos.



Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 99.249,41 m²(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 84.362 m²(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 112 €/m²(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

J.- Desarrollo industrial previsto en Egiluze (AU 29).

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 3 millones de euros. Resulta de la consideración de los movimientos de tierras a realizar y de la nueva vialidad y espacios libres a ejecutar, así como de los derribos precisos.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 16.400 m²(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 13.940 m²(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 215 €/m²(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo industrial en el municipio en el que se plantea su desarrollo desde la iniciativa pública.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.



J.- Desarrollo residencial previsto en Zamalbide berri (AU 32).

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 0,74 millones de euros. Resulta de la consideración de la nueva vialidad y de los espacios libres a ejecutar, así como de las obras de saneamiento a realizar a los efectos de conectar dicha red con el colector de Egiburuberri. Se excluye la ejecución de la glorieta, sin perjuicio de la cesión del suelo preciso para ello.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 3.553,10 m²(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 3.020,13 m²(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 245 €/m²(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Errenteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

K.- Desarrollo residencial previsto en Tolare-Intzinarte (AU 33).

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 2,6 millones de euros. Resulta de la consideración de la nueva vialidad y de los espacios libres a ejecutar, así como de las obras de saneamiento a realizar a los efectos de conectar dicha red con Zamalbiderri, contexto en el que se ha de ejecutar asimismo una acera. Se han incluido también los costes correspondientes a derribos y realojos.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 12.260 m²(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 10.421 m²(tp).



Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 250 €/m²(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

L.- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga (AU 2).

Se trata de una iniciativa pública sobre suelo público que asume el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en su ejecución puedan colaborar otras administraciones.

Las cargas de urbanización asociadas se limitan a la ejecución de la acera perimetral del nuevo edificio proyectado.

M.- Desarrollo residencial correspondiente a los levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en determinadas parcelas mediante la ejecución de levantes.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable.

N.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 4.1 de caserío Alaberga (AU 4).

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente. Contempla asimismo la cesión y la urbanización de un nuevo espacio libre local.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera de 125.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, y a la urbanización de un jardín, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 175.000 euros.



En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 4.811 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 4.089 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 73 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión se considera razonable en el contexto del mercado inmobiliario de Errenteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

Ñ.- *Desarrollo residencial previsto en el subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13 (AU 5).*

El coste de las cargas de urbanización en el ámbito se corresponde con las obras complementarias de la edificación a desarrollar, consistentes en la reposición de las aceras perimetrales. Se estima en 60.000 €.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 220.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.425 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.211 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado (500.000 €.) conlleva una repercusión aproximada de 231 €/m²(tp) resultante para el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

O.- *Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri (AU 8).*

Se trata de una iniciativa pública sobre suelo público que asume el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en su ejecución puedan colaborar otras administraciones.

Las cargas de urbanización asociadas se limitan a la ejecución de la acera perimetral del nuevo edificio proyectado.



P.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14 (AU 9).

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente y en la adecuación de la nueva a las alineaciones definidas. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera de, tan sólo, 20.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, relojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 160.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 2.280 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.938 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 93 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

En este caso hay que considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 90 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 653.881 euros (1.938 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (362 m²), obteniéndose un valor medio de 1.806 €/m² que se aplica a los 90 m² de déficit. Resulta así un valor estimado de 162.540 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 84 €/m²(tp) en el subámbito, esto es, un total de 177 €/m²(tp). Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

Q.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22 (AU 9).

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente y en la adecuación de la nueva a las alineaciones definidas. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se estima de, tan sólo, 20.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.



Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realejos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 75.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.658 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.410 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 67 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

En este caso hay que considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 30 m² (69 – 39) asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 475.734 euros (1.410 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (186 m²), obteniéndose un valor medio de 2.558 €/m² que se aplica a los 30 m² de déficit. Resulta así un valor estimado de 76.740 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 54 €/m²(tp) en el subámbito, esto es, un total de 121 €/m²(tp). Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

R.- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24 (AU 9).

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente y en la adecuación de la nueva a las alineaciones definidas. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera de tan sólo 10.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realejos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman a estos efectos en 100.000 euros.



En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.330 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.130 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 97 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

En este caso no hay que considerar las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 53 m² resultante que se compensa con los 53 m² que se ceden al retranquear la fachada.

Así, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

S.- Desarrollo residencial previsto en la parcela .3/15.1 de Evaristo Bozas (AU 15).

Se trata de una iniciativa pública sobre suelo público que asume el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en su ejecución puedan colaborar otras administraciones.

Las cargas de urbanización asociadas pueden considerarse nulas.

T.- Desarrollo residencial correspondiente a actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra (AU 18).

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en la parcela.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo.

Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable, sin perjuicio del abono que corresponderá realizar en los supuestos de producirse una demanda de mayores dotaciones públicas locales que deberá compensarse económicamente.

U.- Desarrollo industrial correspondiente a actuaciones en parcelas en las que se autoriza el aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo (AU 20).

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en determinadas parcelas que se proponen asimismo ampliar.



En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable, sin perjuicio del abono que corresponderá realizar en los supuestos de producirse una demanda de más espacios libres locales que deberá compensarse económicamente.

V.- Desarrollo industrial de parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi (AU 21).

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en la parcela.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable, sin perjuicio del abono que corresponderá realizar para compensar económicamente el déficit que resulta en materia de espacios libres.

El déficit identificado es de 40 m² asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 656.580 euros (1.946 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (8.946 m²), obteniéndose un valor medio de 73 €/m² que se aplica a los 40 m² de déficit. Resulta así un valor estimado de 2.920 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión aproximada de 1,5 €/m²(tp) en el subámbito, Con todo ello, la propuesta es asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreterria y de su actual realidad económica.

W.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 21.1 de Loidialde (AU 21).

La ordenación pormenorizada del ámbito se concreta en el Plan General de forma identifican las dotaciones públicas precisas y se ha justificado oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación.

La urbanización a ejecutar supone exclusivamente la ejecución de las aceras alrededor de la nueva edificación proyectada, planteándose adicionalmente en el subámbito la entrega al Ayuntamiento de las viviendas de protección pública sociales y de la superficie de equipamiento público ordenadas ya ejecutadas. Se trata de 3.000 m²(t) y 720 m²(t) respectivamente.



En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 250.000 euros, a los que añadir los derribos e indemnizaciones a abordar que se estiman a su vez en alrededor de 2,7 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la nueva edificabilidad ponderada ordenada sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 25.608 m²(tp). El 85 % de éstos, estimados en 21.767 m²(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 136 €/m²(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreteria y de su actual realidad económica.

Por otra parte, la propuesta de cesión ejecutada de las viviendas de protección pública sociales y de la superficie de equipamiento público ordenadas se plantea de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de aplicación y se justifica seguidamente.

De cuanto antecede resulta que el valor residual, sin incluir el valor de los garajes proyectados bajo rasante, es de 8.640.139 euros (25.608 x 337,4).

Corresponde al Ayuntamiento el 15% del mismo, esto es, un valor de 1.296.020 euros que equivale al suelo correspondiente a los 3.000 m²(t) de las VPPS (1.012.200) y a 283.800 euros adicionales.

La carga de urbanización adicional que consiguientemente resulta es de 2.641.200 (2.925.000² – 283.800) que, sumada a la anteriormente obtenida (2.950.000) supone 5.591.200 euros, esto es, una repercusión aproximada de 257 €/m²(tp) en el subámbito, razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreteria y de su actual realidad económica. Cabrá, complementariamente, suscribir para todo ello un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento.

X.- Propuestas correspondientes a actuaciones aisladas.

En estas situaciones son los planes de ordenación pormenorizada promovidos y aprobados definitivamente en cada caso quienes han procedido al correspondiente análisis. Es el caso de cuanto concurre en las parcelas a.3/2.1 y a.3/2.2 de Esnabide, en las parcelas residenciales pendientes de licencia de Alzate y en la parcela a.4/20.1 de Txirrita-Maleo, entre otras.

² Equivale a la construcción de los 3.000 m²(t) de VPPS (3.000 x 975).

Y.- Propuestas correspondientes a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

En estas situaciones corresponderá al Ayuntamiento la ejecución de los equipamientos, incluidos los alojamientos dotacionales, que se consideren precisos a lo largo del horizonte temporal del Plan General.

Para ello contará con sus propios presupuestos, así como con las inversiones que correspondan a otras administraciones en atención a su competencia (equipamientos docentes, asistenciales, sanitarios, alojamientos dotacionales, etc.).

El Plan identifica en particular las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas referidas a las parcelas c.1/2.1 de Capuchinos (junto a Beraun), c.1/2.2 de Capuchinos (junto a Don Bosco), c.1/15.1 de Igantzi en Galtzaraborda y c.1/17.1 de Markola gain en Agustinas, así como la ampliación de la parcela de las actuales piscinas al aire libre de Capuchinos.

Z.- Propuestas correspondientes a la construcción de vivienda de protección pública.

Para ello el Ayuntamiento contará con sus propios presupuestos, y, en particular, con las inversiones que correspondan a otras administraciones en atención a su competencia en la materia en el contexto de la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, no en vano se trata del primer municipio vasco así declarado.

3.3.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones aisladas.

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

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

1.- Introducción.

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

- * Obras de urbanización pública relacionadas con la movilidad y la accesibilidad universal. Se trata de obras muy diversas que permitan adecuar la urbanización por un lado a la propuesta que se adopte en materia de movilidad y, por otro, a las decisiones que se tomen en relación con la ejecución del plan de accesibilidad municipal. Cabe citar como intervenciones singulares expresamente recogidas en el Plan General las que se propone acometer en materia de ordenación de los "auzo bihotzak", así como de los ejes que los unan, y de implantación de nuevos ascensores públicos y aparcamientos, entre otras.



- * Obras de edificación públicas previstas para la ejecución de obras en las nuevas parcelas de equipamiento previstas, incluidos los alojamientos dotacionales, en Gamongoa, Capuchinos, Galtzaraborda, Markola goia, Larretxipi, Perutxene-Sagasti y Tolare-Intzinarte, así como en las preexistentes en las que se prevén ampliaciones o cambios de uso (piscinas municipales de Esnabide u otros).

2.- Valoración económica de las propuestas urbanísticas.

No se requiere para dichas propuestas la obtención de nuevos suelos públicos por tratarse de suelos que ya lo son o que lo serán en ejecución del planeamiento.

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

Ya se ha hecho referencia con anterioridad a los costes de edificación correspondientes a la ejecución de las obras precisas en las nuevas parcelas de equipamiento.

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

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

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

- * Los desarrollos urbanísticos sujetos a esa obligación son los previstos en suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; y por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada).
- * De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo "6.3", del Decreto 123/2012, etc.), siempre que la edificabilidad constituye el referente de cálculo de los citados estándares urbanísticos, se ha de considerar como tal el incremento de edificabilidad urbanística resultante de la propuesta, respecto de la previamente materializada.



- * Se ha de proceder al cumplimiento de las obligaciones dotacionales resultantes de la aplicación de esos estándares:
- Mediante la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso a los correspondientes ámbitos de dotación o de actuaciones integradas.
- En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, se ha de proceder al citado cumplimiento mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de esas dotaciones, determinado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

En este supuesto se ha de considerar que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 6.7 del Decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos).

2.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbanizable. El cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo.

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

- * Los desarrollos urbanísticos sujetos a esa obligación son los previstos en suelo urbanizable.
- * Se estará según lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 9, 10 y 11 del Decreto 45/2025, etc.) siendo la superficie del correspondiente sector y la edificabilidad urbanística resultante de la propuesta los referentes de cálculo de los citados estándares urbanísticos.
- * Se ha de proceder al cumplimiento de las obligaciones dotacionales resultantes de la aplicación de esos estándares mediante la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos en el correspondiente ámbito de actuación integrada.



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

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

Son, en concreto, los previstos en:

- * Parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
- * Levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).
- * Subámbito 4.1 de caserío Alaberga.
- * Subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13.
- * Parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
- * Subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14.
- * Subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22.
- * Parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24.
- * Parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.
- * Actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.
- * Actuaciones con aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.
- * Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.
- * Subámbito 21.1 de Loidialde.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito 2.1 Esnabide 2.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.3 Tomás López.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito 21.2 Hego Arramendi.
- * Desarrollo industrial previsto en el subámbito 27.1 Hego Egiburu.
- * Desarrollo industrial previsto en el subámbito 27.2 Ipar Egiburu.
- * Desarrollo industrial previsto en el subámbito 29 Egiluze.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito 19 Gamongoa.
- * Desarrollo industrial previsto en el ámbito 22 Larretxipi.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito 24 Perutxene-Sagasti.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito 32 Zamalbide berri.
- * Desarrollo residencial previsto en el ámbito 33 Tolare-Intzinarte

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

De conformidad con lo expuesto en el documento "1.1 Memoria" de este Plan (epígrafe II.11.5), esos estándares se cumplen, materialmente, en los ámbitos, subámbitos y parcelas afectados, con las salvedades que se refieren a las dotaciones ya de espacios libres ya de dotaciones públicas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto en algunos de ellos que dan lugar a un déficit de, en concreto, tan sólo 674 m² de superficie.



Sin perjuicio de la estimación del valor económico en cada caso, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de cada desarrollo urbanístico, para responder a dicho déficit el Plan ordena en suelo urbano la ampliación de la parcela dotacional de las piscinas al aire libre de Esnabide en 1.067 m² y una nueva parcela de equipamiento público de 1.148 m² en Markola goia, en la que, además, se propone una edificabilidad física de 2.160 m²(t) sobre rasante cuya construcción se prevé realizar mediante los ingresos correspondientes al abono económico de los déficits advertidos.

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

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

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

Se prevé la ejecución y el abono por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Infraestructuras Viarias) de las obras de ejecución de la glorieta prevista en Zamalbideberri y de las obras complementarias correspondientes.

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

Se prevé la ejecución y el abono por parte de Adif y ETS de las obras ferroviarias a acometer en el municipio en el horizonte temporal de este Plan.

Las actuaciones en el Puerto corresponderán a la Autoridad Portuaria.

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

Cabe diferenciar a ese respecto las obligaciones referentes a:

- * La obtención de los nuevos terrenos calificados por el Plan con esa finalidad:
El Plan propone la obtención por el Ayuntamiento mediante su cesión urbanizada a resultas de su integración en las actuaciones integradas de los correspondientes desarrollos urbanísticos previstos, en lo términos y con el alcance expuestos en este documento. Es el caso de cuanto se propone en Gamongoa y Perutxene-Sagasti.



- * La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de los citados espacios libres que corresponderá a la promoción de los dos ámbitos precitados.

3.- Responsabilidades de ejecución de las áreas recreativas en el suelo no urbanizable.

Cabe diferenciar a ese respecto las obligaciones referentes a:

- * La obtención de los nuevos terrenos calificados por el Plan con esa finalidad:
El Plan propone la obtención de los terrenos precisos por parte del Ayuntamiento mediante compra o expropiación.
- * La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de las citadas áreas recreativas que corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.

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

Son, en concreto, los equipamientos previstos en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Su ejecución y abono corresponde al Ayuntamiento de Erreteria, sin perjuicio de la colaboración con ese fin de otras Administraciones afectadas y competentes en las materias correspondientes.

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

Se prevé la ejecución por parte de la Administración.

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

6.- Responsabilidades de ejecución de las propuestas de ordenación previstas por el Plan en el medio rural.

La ejecución de la agroaldea propuesta corresponderá al Ayuntamiento, así como al departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Las acciones previstas en materia de protección del medio y mejora ambiental, así como la creación de un corredor ecológico, se impulsarán desde el Ayuntamiento, así como desde los departamentos competentes en la materia de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco.



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

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

En todo caso, en términos generales se apunta que, en todos aquellos supuestos en los que se prevea la ejecución de esos desarrollos en régimen privado, ha de entenderse que las citadas responsabilidades corresponden a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados.

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

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

La ejecución y el abono de esas propuestas corresponden al Ayuntamiento de Errenteria con excepción de aquellas en las que se impliquen otras administraciones en atención a su competencia en las correspondientes materias.

IX.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

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

Eso sí, en atención a lo indicado en sucesivas ocasiones, esa conclusión ha de entenderse asociada a la escala de intervención general o estructural propia del Plan General, que ha de ser objeto de las posteriores y progresivas precisiones en los planes de desarrollo y los proyectos de ejecución (proyectos de equidistribución y urbanización, etc.) a promover a los efectos de la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas.

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

Por un lado, a las competencias y a las responsabilidades de las correspondientes entidades públicas (Gobierno Central, Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Errenteria.



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

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

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

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

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

Debe insistirse en todo caso en que la viabilidad del proyecto va a resultar de la implicación y el esfuerzo conjuntos de toda la Administración pública que el Ayuntamiento ha de conseguir conciliar, haciéndola partícipe de su proyecto.

A la vez, el proyecto deberá también suscitar el interés y la aceptación mayoritaria de la sociedad en general y de los agentes privados, tanto en atención a las afecciones que las intervenciones han de suponer sobre las preexistencias como al efecto de que el proyecto municipal sea también su proyecto.

En la difícil coyuntura que la actualidad ofrece, el Plan General ha de representar el proyecto de futuro del municipio y la orientación precisa para la sucesiva aprobación de sus presupuestos municipales que propicie la implementación del mismo y suscite los apoyos precisos del conjunto de la Administración y de la iniciativa privada a los efectos de su efectiva ejecución.



Se trata de un Plan con un horizonte temporal de 15 años, que requiere en consecuencia, en mayor medida, del mayor consenso posible, además del liderazgo continuado del Ayuntamiento en la ejecución del mismo.

El presente estudio de viabilidad económico-financiera tiene por objeto contribuir a ello.

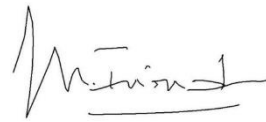
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro

