



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN
SEBASTIÁN REFERIDA AL A.U.

“IB.22 EL INFIERNO”

APROBACIÓN INICIAL
DOCUMENTO III: ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA.
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
OCTUBRE 2017

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |
COLABORACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Redactor

**IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA/URBANISMO
ARAUDI S.L.P., ABOGADO URBANISTA
CON LA COLABORACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

Promotor

DONOSTIAKO UDALA-AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1. "MEMORIA"

DOCUMENTO 2. "NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA."

DOCUMENTO "4. PLANOS"

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

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

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

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Documento "3.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

INDICE:

I.- Objeto del documento	6
II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento	6
III.- Los coeficientes de ponderación de usos.....	7
IV.- Las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada. Valoración económica	11
V.- Viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada. Justificación	12
VI.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados en la ejecución de la ordenación urbanística planteada	14

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN

**PROMOTOR**

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Este documento tiene por objeto evaluar y justificar la viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada en el ámbito delimitado en este proyecto, a partir de, entre otras, las premisas que se exponen en el siguiente epígrafe II.

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

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

* Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:

. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

. Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

. Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

. Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

. Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

* Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los nuevos proyectados en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" delimitado en este proyecto.

* Las cargas de urbanización objeto de valoración se corresponden con la totalidad de las resultantes en dicho ámbito: obras de urbanización; realojos y traslados; derribos; honorarios de proyectos; otro tipo de cargas. Además, esas obras de urbanización inciden en el conjunto de las dotaciones generales (sistema general) como locales (sistema local) previstas en ese ámbito.

Se considera a ese respecto que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en dicho ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad / obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él.

* Los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el vigente Plan General de 2010, actualizados en los términos y en atención a las razones expuestas en este mismo documento.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

1.- Introducción.

El vigente Plan General de 2010 determina los coeficientes de ponderación de usos de aplicación genérica en el conjunto del medio urbano de cada uno de los barrios de la ciudad, considerando a ese respecto que cada barrio constituye un referente autónomo y diferenciado.

En ese contexto, el ámbito "IB.22 Infierno" forma parte del barrio "Ibaeta". Y los coeficientes establecidos para ese barrio vendrían a ser de aplicación en dicho ámbito, tal y como marca el artículo 112 del PGOU de 2010.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en dicho Plan General, así como en la legislación vigente, esos coeficientes de ponderación relativos al conjunto del barrio pueden ser objeto de la correspondiente actualización siempre que, entre otros extremos, cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación. Considerada desde una perspectiva formal, esa actualización puede ser acometida en el marco bien de documentos de planeamiento urbanístico con capacidad para determinar o modificar la ordenación pormenorizada de un ámbito, bien de proyectos de equidistribución.

A ese respecto, a los efectos de la correcta lectura y comprensión de los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el Plan General de 2010 se han de tener en cuenta, entre otras, cuestiones como las siguientes:

* Fueron fijados en un marco de "bonanza" económica.

* Los coeficientes de las viviendas protegidas y sus anejos responden a los criterios de venta, etc. establecidos en las disposiciones legales entonces vigentes en la materia; concretamente en la resolución del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y vigentes a partir del 1 de septiembre de 2008. En este momento, los precios de venta, etc. de esas viviendas y anejos son los establecidos en la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Gobierno Vasco.

* También con posterioridad a la aprobación del Plan General de 2010 ha sido promulgado el Reglamento de valoraciones del suelo, de 24 de octubre de 2011. En esas circunstancias, la adecuación de dichos coeficientes tanto a ese marco legislativo, como a la actual coyuntura de crisis económica justifica su reajuste en los términos y con el alcance expuesto en el siguiente apartado 2.

2.- Los coeficientes de ponderación de usos reajustados para el barrio de Ibaeta.

Los nuevos coeficientes de ponderación de usos establecidos para el medio urbano del barrio Ibaeta de la ciudad podrían ser los expuestos en el siguiente cuadro.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN

**PROMOTOR**

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

USO Y REGIMEN JURIDICO-ECONOMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
VIVIENDA	
Protección oficial régimen general	1
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.20"	6,8
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,8
Promoción libre. Tipología "a.40"	6
TERCIARIO-COMERCIAL (planta baja)	3,7
OTROS USOS TERCIARIOS	3,9
INDUSTRIAL	2,7
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,5
APARCAMIENTOS-ANEJOS	
VPO	0,3
Vivienda tasada	0,3
Vivienda promoción libre	1
Actividades económicas	0,3

Están sustentados, entre otras, en las premisas siguientes:

A.- Precios medios de venta

* Usos residenciales protegidos y anejos: los resultantes de las disposiciones legales vigentes.

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología

"a.2 Residencial de ensanche":3.800€/m²(t)

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología

"a.30 Residencial de edificación abierta":3.800€/m²(t)

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología

"a.4 Residencial de bajo desarrollo":4.000€/m²(t)

* Uso comercial (planta baja): 2.100€/m²(t)

* Otros usos terciarios, en edificación exenta: 2.500€/m²(t)

* Uso industrial: 1.800€/m²(t)

* Plaza de aparcamiento de promoción libre: 25.500€/plaza

B.- Costes medios de construcción (de productos inmobiliarios de promoción libre).

* Vivienda de promoción libre de tipología "a.30":1.000 €/m²(t)

Ese coste medio incluye las tasas e impuestos municipales, los honorarios profesionales y los gastos generales y el beneficio industrial del constructor; y por otro, los gastos de promoción establecidos en el 15% de los costes de edificación y adquisición de suelo (urbanizado), en atención a lo establecido en la formulación del método residual estático de la normativa catastral.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

3.- Los nuevos coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos para la Ordenación Pormenorizada.

3.1.- Parámetros de determinación de los nuevos coeficientes de ponderación.

A.- Parámetros generales.

* Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). 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.

- Vc: valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

* Por otro, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

B.- Costes medios de construcción.

- * Uso de vivienda de protección oficial de régimen general:820 €/m²(t)
- * Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":1.000 €/m²(t)
- * Uso de equipamiento privado: 800 €/m²(t)
- * Uso comercial (planta baja / bajo rasante): 350 €/m²(t)
- * Uso terciario (parcelas "b.20"): 800 €/m²(t)
- * Plaza de aparcamiento de promoción libre:400 €/m²(t)

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

C.- Precios medios de venta.

En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, los valores medios en venta estimados para el ámbito "IB.22 Infierno" son los siguientes:

- * Uso de vivienda de promoción libre de tipología
 "a.30 Residencial de edificación abierta":..... 3.400 €/m²(t)
- * Uso de equipamiento privado: 1.500 €/m²(t)
- * Uso comercial (planta baja / bajo rasante): 2.000 €/m²(t)
- * Uso terciario (parcelas "b.20."): 2.500 €/m²(t)
- * Plaza de aparcamiento de promoción libre: 22.000 €/plaza

Cabe señalar que frente a dichos valores y costes y como resultado del análisis de la situación actual del mercado inmobiliario en el entorno del Ámbito Urbanístico y de los costes de construcción estándar para las tipologías edificatorias ordenadas, atendiendo a la concreta localización del Ámbito en el entorno de los barrios de Ibaeta y Aiete, se consideran más ajustados a la realidad del actual mercado inmobiliario y de la construcción, los resultantes de los siguientes parámetros y proceso:

En el marco de las disposiciones vigentes en la materia, el **Valor de repercusión del suelo para el uso de vivienda de protección oficial de régimen general** es el siguiente:

- Precio base en plena propiedad: 1.629,31 euros/m²(t) útil
- Tamaño medio por vivienda: 85,42m²(t)/65,71m²(t) útil

$$V_v = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (15\text{m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,10) + (5,71 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1.629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1) = 84.316,79 + 26.883,61 + 9.303,42 = 120.503,82 \text{ euros/viv.}$$

$$\text{VRSu} = 120.503,82 \text{ euros} \times 0,20 = 24.100 \text{ euros/viv.}$$

$$\text{VRSu} = 24.100,76 \text{ euros/viv.} / 85,42 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{282,14 \text{ euros/m}^2(\text{t})}$$

Se estima que la superficie media total de una plaza de aparcamiento es de 30 m² (incluidas calles de rodadura...). Eso hace que el **Valor de repercusión del suelo para el uso anejo (garaje) de protección oficial de régimen general** sea:

- Precio máximo: 651,72 euros/m²(t) útil
- Tamaño medio: 30,00m²(t) útil/plaza

$$V_v = 629,31 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 30,00\text{m}^2(\text{t}) = 19.551,60 \text{ euros/plaza}$$

$$\text{VRSu} = 19.551,60 \text{ euros/plaza} \times 0,20 = 3.910,32 \text{ euros/viv}$$

$$\text{VRSu} = 3.910,32 \text{ euros/plaza} / 30,00\text{m}^2(\text{t}) = \mathbf{130,34 \text{ euros/m}^2(\text{t})}$$

Valor de repercusión del suelo para el uso de vivienda de promoción libre en parcela "a.30":

- Valor medio en venta: 3.800,00 euros/m²(t); (324.596 euros/viv.)
- K: 1,40
- Coste medio de construcción: 938,00 euros/m²(t)
 - Ejecución material: 700,00 euros/m²(t)
 - Gastos generales y beneficio industrial (19%) 133,00 euros/m²(t)
 - Tributos y tasa (5%) 35,00 euros/m²(t)
 - Honorarios proyectos y dirección obra 49,00 euros/m²(t)
 - Otros gastos necesarios 21,00 euros/m²(t)

Resulta así un valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda de promoción libre:

$$\text{VRSUvivienda} = 3.800,00/1.40 - 938,00 = \mathbf{1.776,29 \text{ euros/m}^2(\text{t})}$$

-Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso auxiliar (garaje/trastero) en parcela a.30:

- Valor medio en venta: 750,00euros/m²(t); (22.500 euros/plaza)
- K: 1,40
- Coste medio de construcción: 348,00euros/m²(t)
 - Ejecución material: 260,00 euros/m²(t)
 - Gastos generales y beneficio industrial (19%) 49,40 euros/m²(t)
 - Tributos y tasa (5%) 13,00 euros/m²(t)
 - Honorarios proyectos y dirección obra 18,20 euros/m²(t)
 - Otros gastos necesarios 7,80 euros/m²(t)

Resulta así un valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso auxiliar del residencial de promoción libre de:

$$\text{VRSUauxiliar} = 750,00/1.40 - 348,00 = \mathbf{187,31 \text{ euros/m}^2(\text{t})}$$

-Valor de repercusión del suelo para el uso terciario en edificación exenta (parcela "b.20")

- Valor medio en venta: 2.000,00euros/m²(t);
- K: 1,45
- Coste medio de construcción: 696,80euros/m²(t)
 - Ejecución material: 520,00 euros/m²(t)
 - Gastos generales y beneficio industrial (19%) 104,50 euros/m²(t)
 - Tributos y tasa (5%) 27,50 euros/m²(t)
 - Honorarios proyectos y dirección obra 38,50 euros/m²(t)
 - Otros gastos necesarios 16,50 euros/m²(t)

Resulta así un valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso terciario en edificación exenta:

$$\text{VRSUauxiliar} = 2.500,00/1.45 - 696,80 = \mathbf{1.027,34 \text{ euros/m}^2(\text{t})}$$

3.2.- Propuesta de nuevos coeficientes de ponderación de usos.

De la consideración de dichos valores de repercusión de suelo urbanizado resultan los siguientes coeficientes de ponderación, referido al uso mayoritario, característico y/o predominante (en este caso, el de mayor incremento), ordenado sobre rasante que se corresponde con el de vivienda de promoción libre, de tipología "a.30" (residencial de edificación abierta):

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALAK
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Uso	Valor de repercusión del suelo urbanizado euros/m2(t)	Coefficientes de ponderación
Vivienda de promoción libre ("a.30")	1.776,29	1,000
Auxiliar al residencial de promoción libre	187,31	0,105
Vivienda de protección oficial (régimen general)	282,14	0,159
Garaje de protección pública	130,34	0,073
Terciario en edificación exenta ("b.20")	1.027,34	0,578

En cualquier caso, los posteriores Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto o Proyectos de Reparcelación deberán proceder, en el momento de su elaboración, al concreto cálculo de la determinación de dichos coeficientes, pudiendo proceder a su modificación, actualización y/o reajuste, en atención, entre otras cuestiones, tanto a la evolución de los mercados inmobiliario y de la construcción, como a las posibles modificaciones legislativas en materia de vivienda y otros productos de protección pública.

IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.II.13/IB.22". VALORACIÓN ECONÓMICA.

La relación de esas cargas, complementada con su valoración económica, es la siguiente:

1.- Derribos.....	650.000€
2.-Indemnizaciones (realojos,traslados,etc).....	804.520€

3.- Obras de urbanización del ámbito de actuación integrada "AAI.II.13/IB.22".

*Tratamiento de suelos contaminados.....	780.000 €
*Movimientos de tierras.....	850.000 €
*Nueva Rotonda.....	1.550.000 €
*Nuevos viales y aceras.....	3.500.000 €
*Parques y jardines.....	3.150.000 €
*Aparcamientos.....	1.225.000 €
*Instalaciones eléctricas y de alumbrado.....	1.750.000 €
*Instalaciones de saneamiento y agua.....	1.375.000 €
*Instalación de gas.....	975.000 €
*Instalación bomberos, telecomunicaciones.....	1.108.000 €
*Encauzamiento de la regata.....	1.250.000 €
Total obras de urbanización:.....	17.113.000€

4.- Construcción del Equipamiento comunitario.....	6.000.000€
5.-Gastos de gestión.....	400.000€
6.- Honorarios profesionales y otros gastos.....	600.000€

COSTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN: 25.967.520€

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. JUSTIFICACIÓN.

1.- Introducción.

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

* Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (residencial, terciario, equipamiento privado), prevista tanto sobre como bajo rasante. No se considera a ese respecto la edificabilidad urbanística destinada a usos auxiliares (aparcamiento, etc.). Se estima a ese respecto que, conforme a lo expuesto en este documento, la consideración de aquella edificabilidad ya garantiza la indicada viabilidad.

* Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en el ámbito de actuación integrada "AAI.II.13/IB.22" con las siguientes salvedades:

- La edificabilidad urbanística asociada a los realojos en caso de que los hubiese. En la medida en que esos realojos constituyen una carga de urbanización, la edificabilidad asociada a ellos no se considera como nueva edificabilidad generadora de beneficio urbanístico / económico alguno.

- La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, que es del 15%.

En concreto, se considera como tal:

2.- La edificabilidad urbanística.

2.1- La edificabilidad urbanística prevista en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este proyecto.

La edificabilidad urbanística prevista en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este proyecto, objeto de consideración a los efectos de la justificación de la referida viabilidad económica es la siguiente:

* Nueva edificabilidad urbanística destinada a usos principales, excluida la asociada a realojos, así como la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:

- Incremento de la edificabilidad residencial con respecto a lo marcado en el PGOU de 2010..... +27.900m²(t)

La nueva edificabilidad residencial ordenada no existente es de.....47.000 m²(t)

-Reducción de la edificabilidad de uso terciario con respecto a lo marcado en el PGOU de 2010 teniendo en cuenta la edificabilidad que se consolida (8.000 m²(t) de Volkswagen/Audi y 840 m²(t) de la gasolinera)..... -18.660m²(t)

La nueva edificabilidad terciaria ordenada no existente es de.....11.000 m²(t)

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

2.2- El incremento de edificabilidad urbanística prevista en este proyecto con destino a usos principales.

Tal y como se ha comentado en el párrafo anterior, la edificabilidad destinada a uso residencial se ha incrementado en 27.900 m²(t) sobre rasante y se ha reducido la edificabilidad destinada a usos terciarios en un total de 18.660 m²(t), sobre rasante.

En atención a lo establecido en la legislación vigente, el 15 % de esa edificabilidad le corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

En consonancia con ello, el incremento de edificabilidad urbanística a tomar en consideración a los efectos de justificar la referida viabilidad de la ordenación es el siguiente:

$$27.900 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,85 = 23.715 \text{ m}^2(\text{t})$$

2.3.- Edificabilidad urbanística total.

En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, la edificabilidad urbanística total destinada a usos principales, objeto de consideración a los efectos de justificar la reiterada viabilidad de la ordenación propuesta para la AAI.II.13 es la siguiente:

- * Edificabilidad residencial: 47.000 m²(t)
- * Edificabilidad terciaria: 19.840 m²(t)
- * Edificabilidad total: 66.840 m²(t)

3.- La edificabilidad ponderada resultante.

La edificabilidad ponderada resultante de la aplicación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe III sobre la edificabilidad mencionada en el anterior apartado 2 es la reflejada en el siguiente cuadro.

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	COEF. PONDERACIÓN	EDIF.PONDERADA m2(tuc)
Residencial prom. Libre	28200	1	28200
Residencial Protegidas	18800	0,159	2989,2
terciario parcela b20	11000	0,578	6358
Total			37547,20

4.- Valoración económica.

4.1.- Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1 se corresponde con la edificabilidad del uso mayoritario que en este caso es el de vivienda libre.

$$\text{VRSu viv libre: } 3.800,00/1,40 - 938,00 = 1.776,29 \text{ euros/m}^2(\text{t})$$

Eso hace que el valor del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada mencionada en el anterior apartado 3 ascienda a:

$$37547,20 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 1.776,29 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 66.694.715,9\text{€}.$$

4.2.- Valor del suelo resultante, excluidas las cargas de urbanización.

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$66.694.715,9 \text{ €} - 25.967.520 \text{ €} = 40.727.195,9 \text{ €}$$

4.3.- Justificación de la viabilidad económica.

El citado valor de 40.727.195,9 € conlleva, a su vez, unos valores medios de:

* Tomando como referente la totalidad de la superficie del Ámbito:

$$40.727.195,9\text{€} : 66.165 \text{ m}^2 = 615,53 \text{ €/m}^2.$$

En realidad, el valor medio es o será superior a ese en la medida en que en la indicada superficie del ámbito se incluyen terrenos que no deberían computarse a ese respecto (determinados sistemas generales viarios...).

* A su vez, tomando como referente la edificabilidad ponderada resultante en el ámbito, excluida la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:

$$40.727.195,9 \text{ €} : 37547,20 \text{ m}^2(\text{tuc}) = 1.084,69 \text{ €/m}^2(\text{tuc}).$$

Los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en el ámbito "IB.22" es viable.

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

1.- Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.II.13/IB.22".

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en ese ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad asociada a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él, con las salvedades siguientes:

* La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística queda exenta de carga de urbanización alguna.

* Tampoco se considera a ese respecto la edificabilidad asociada a los realojos previstos en el caso de que los hubiese, en la medida en que su materialización se considera, en su integridad, como una carga de urbanización.

2.- Responsabilidades y obligaciones del Ayuntamiento.

Esas responsabilidades son, básicamente, de los dos tipos siguientes:

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

- * Por un lado, las correspondientes al mismo en cuanto que titular de derechos urbanísticos distintos de los asociados a la cesión legal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.
- * Por otro, las asociadas a la construcción de los equipamientos públicos previstos en las parcelas destinadas a ese fin.

DOCUMENTO 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE:

I.- Objeto de este documento	17
II.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento. Parámetros urbanísticos.....	17
III.- Estimación de los ingresos municipales previstos	19
IV.- Estimación de los gastos municipales resultantes	21
VI.- Conclusiones resultantes	23

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN

**PROMOTOR**

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), los *instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.*

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los *costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Esa Memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

* Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

- Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.

- Los ingresos municipales estimados.

* Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el ámbito de actuación integrada "AAI.II.13/IB.22". En todo caso, también se toman como referencia parámetros relacionados con el resto del ámbito "IB. 22 Infierno" afectado por este proyecto, en la medida en que distintas previsiones del mismo inciden en el conjunto de ese ámbito. Así sucede, por ejemplo, en el supuesto del servicio que las dotaciones públicas ordenadas (vial, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) prestan al conjunto del ámbito.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza a tener en cuenta a ese respecto son los siguientes:

A.- Ámbito de actuación integrada "AAI.II.13/IB.22":

* Número total de nuevas viviendas resultantes en el ámbito: 552viv.

* Nueva edificabilidad terciaria proyectada:9.500m²(t)

B.-Nuevo techo terciario total resultante en el ámbito: 11.000 m²(t)

C.- Población:

* Actual en edificaciones existentes y consolidadas: 0 hab.

* Estimada en las nuevas viviendas proyectadas en el "AAI.II.13/IB.22" (1hab/25m²(t) residencial):.....1.880 hab.

* Total:1.880 hab.

D.- Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito "AAI.II.13/IB.22":

* Espacios libres:

-Urbanización pavimento duro.....6.500 m²

-Urbanización pavimento blando y jardín.....13.100 m²

* Equipamientos:9.400 m²(t)

A su vez, en atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

* El ámbito afectado por esos desarrollos urbanísticos están totalmente integrados en la trama urbana de la ciudad.

* La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acorde con las características urbanas del entorno del que forma parte el ámbito, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano denso y compacto.

* Se prevé la ejecución de los desarrollos urbanísticos en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a dichos desarrollos (excluida la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal).

La ejecución y el abono de esas cargas no tienen, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).

* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALAK
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

* Se prevé la ejecución y finalización de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito en un plazo de ocho (8) años contados a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación a promover en el ámbito.

III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes, en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

A su vez, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en el siguiente apartado.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

Complementariamente, cabe apuntar que la estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística de los desarrollos proyectados y existentes en el ámbito afectado, y de sus condicionantes económicos. La única salvedad a ese respecto es la relacionada con los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas, para cuyo cálculo se toman como referencia ratios municipales globales.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN

**PROMOTOR**

DONOSTIAKO UDALAK
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

2.- Ingresos corrientes vinculados a los nuevos desarrollos proyectados en el ámbito "AAI.II.13/IB.22".

A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toma como referente la media del IBI correspondiente al año 2014 de las viviendas y anejos (garajes) situados en las edificaciones consolidadas del ámbito Ibaeta. El ingreso medio asciende a:

* Vivienda: 350 €/viv./año

* Aparcamiento: 18 €/viv./año

* Total: 368 €/viv./año

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo destinado a actividades económicas. Tomando como referencia techo comercial de similares características, los ingresos vinculados al nuevo hotel y al terciario proyectados en las parcelas "b.20.1", "b.20.2" y "b.20.3" pueden estimarse, aproximadamente, en 10.000 €/año.

A su vez, los ingresos asociados al resto del techo terciario proyectado se estiman en 18.000 €/año.

B.- Impuesto sobre vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 130 €/vehículo en el año 2014.

Eso implica unos ingresos medios de 130 €/viv./año.

C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de 247 €/viv.

A esos ingresos se han de sumar los asociados a los nuevos desarrollos terciarios previstos en el ámbito.

D.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 745 €/viv.

Además, a esos ingresos se han de sumar los asociados al impuesto de actividades económicas, así como los vinculados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos terciarios.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2014, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

1.- Gastos vinculados a los nuevos desarrollos proyectados en el ámbito "AAI.II.13/IB.22".

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (remodelación del viario; espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).

A ese respecto se ha de considerar que el Ayuntamiento es titular de derechos urbanísticos resultantes en el ámbito "AAI.II.13/IB.22". Algunos de esos derechos le corresponden en concepto de cesión legal. Y otros, en cuanto que titular de terrenos incluidos en ese ámbito. Los primeros no tienen vinculada carga de urbanización alguna, por lo que no tienen repercusión alguna en la hacienda municipal. Los segundos sí tienen asociadas cargas de urbanización, y tienen, por lo tanto, la correspondiente repercusión económica en la hacienda municipal. En todo caso, todo ese gasto o repercusión económica ha de entenderse resarcido por los beneficios económicos que conllevará la venta, administración, etc. de esos derechos urbanísticos. El balance resultante de todo ello implicará beneficios económicos para la hacienda municipal.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público. El conjunto del ámbito Infierno está situado en el corredor configurado por las actuales redes de transporte público que transcurren por ese entorno (autobuses urbanos e interurbanos).

Debido a ello, las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto, sin que su ejecución requiera la mejora o complementación de aquél.

Eso hace que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

Es más, la ejecución de dichos desarrollos puede contribuir a optimizar y racionalizar, incluso económicamente, el servicio actual de transporte público.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados:

* Espacios libres pavimentados.

El espacio libre ordenado se corresponde con, básicamente, el previsto en las inmediaciones de las nuevas edificaciones propuestas, así como la parte del espacio libre que se genera en torno a la regata. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación en algunos tramos. Tiene una superficie aproximada de 6.500 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 10.480 € /año [2,80 €/m²/año].

En atención a su condición de espacio libre al servicio de, como mínimo, el conjunto del ámbito Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

10.480 € /año : 552 viv. = 32,97 €/viv./año.

* Espacios libres ajardinados.

Tienen una superficie aproximada de 13.100 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 13.100 € /año [0,80 €/m²/año].

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del ámbito Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

10.480 € /año : 552 viv. = 18,98€/viv./año.

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario:

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario convencional en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 1,60 €/m²/año.

Dado que la superficie de ese tipo de sistema viario en el referido ámbito es de, aproximadamente, 4.295 m², el coste total de mantenimiento se estima en 6.872€/año. En atención a su condición de viario al servicio del conjunto de, como mínimo, el ámbito Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

6.872€ /año : 552 viv. = 12,45 €/viv./año.

E.- Arbolado

Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 650 árboles nuevos.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 20 €/árbol/año.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 13.000 €/año.

En atención a su condición de arbolado al servicio de, como mínimo, el conjunto del ámbito Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

13.000 € /año : 552 viv. = 23,55 €/viv./año.

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

a) Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 38.000 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

En atención a su condición de alumbrado al servicio del conjunto de, como mínimo, el Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

38.000 € /año : 552 viv. = 68,84 €/viv./año.

b) Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 53.000 €/año, incluido el coste del agua en cuanto que recurso.

En atención a su condición de abastecimiento al servicio de, como mínimo, el conjunto del ámbito Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

53.000 € /año : 552 viv. = 96,01 €/viv./año.

c) Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 90.000 €/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

En atención a su condición de saneamiento al servicio de, como mínimo, el conjunto del ámbito Infierno, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

90.000 € /año : 552 viv. = 163,04 €/viv./año.

G.- Repercusión media total de los anteriores costes de mantenimiento.

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento expuestos en ellos de 416€/viv./año.

V.- CONCLUSIONES RESULTANTES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes III y IV da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

* Estimación de los ingresos asociados a los nuevos desarrollos proyectados en el ámbito "AAI.II.13/IB.22":

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a estimar los ingresos resultantes en una media de 745 €/viv.

- Ingresos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas: 745 €/viv.

- Ingresos vinculados a los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas (uso terciario): asociados al impuesto de actividades económicas, así como los vinculados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos terciarios.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2014, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

* Estimación de los gastos asociados al conjunto de los desarrollos residenciales proyectados (552 viv.) en el ámbito AAI.II.13 del Infierno: 416 €/viv./año.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que la totalidad de los gastos estimados en el ámbito han sido repercutidos en las citadas viviendas. De ahí que los ingresos asociados al techo terciario puedan considerarse netos.

* Los nuevos desarrollos proyectados conllevan, por lo tanto, un superávit de 329,00 €/viv./año.

Además, ese superávit ha de considerarse incrementado en los siguientes términos:

- Los ingresos asociados a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos terciarios.

- La consiguiente actualización anual de todos los ingresos estimados en la medida en que en este documento han sido determinados tomando como referente el año 2013.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALAK
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

* El coste de construcción del equipamiento público previsto en las parcelas "a.30.1" y "a.30.2" se estima un coste de construcción total de 6.000.000€.

Se considera que ese coste no va a tener una singular repercusión en la hacienda municipal en la medida en que se estima inferior al resultante de: el mencionado superávit en lo referente a las viviendas; los ingresos asociados al techo terciario; los ingresos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); etc. La consideración conjunta de los datos anteriores permite concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito tendrá impactos positivos en la hacienda municipal.

DOCUMENTO 3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

INDICE:

I.- Objeto de este documento	28
II.- Criterios de programación del desarrollo urbanístico previsto	28

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN

**PROMOTOR**

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de exponer las pautas básicas de programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este proyecto.

II.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO.

*Criterios referentes a la formulación de los proyectos de ejecución y gestión urbanística:

- Elaboración del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.II.13/IB.22".

- Elaboración del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución que se delimite en el ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13.

- Elaboración del Proyecto de Urbanización General. (Se estará a ese respecto a lo que determine el citado P.A.U)

- Solicitud de licencias de edificación en las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos:

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el citado PAU. En todo caso, orientativamente y sin perjuicio de lo que a ese respecto determine dicho PAU, se proponen a ese respecto los siguientes criterios de programación:

. Solicitud del 50 % de las licencias de edificación en el período de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

. Solicitud del resto de las licencias de edificación en el período de 8 años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

* Ejecución de la urbanización general del ámbito:

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el citado PAU; en todo caso, orientativamente y sin perjuicio de lo que a ese respecto determine dicho PAU, se prevé que esa ejecución se acometa en el plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



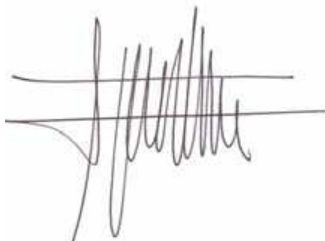
PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Donostia, Octubre de 2017

Fdo: IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO

Izaskun LarzabalArzallus



ARAUDI S.L.P (Nekane Azarola)

Con la colaboración del DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN