

**Documento 4**

**ESTUDIO ECONÓMICO**



**Documento 4.1**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".**

## ÍNDICE

I.-	Objeto de este documento. ....	1
II.-	Marco general de la evaluación económica contenida en este documento.....	1
III.-	Los coeficientes de ponderación de usos. ....	1
IV.-	Análisis de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado.....	2
V.-	Las responsabilidades de abono de las cargas de urbanización. ....	4

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

El objeto de este documento es el de analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de esta modificación puntual de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) identificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia.

La modificación no altera los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos de aplicación establecidos.

## **II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.**

Dicho marco está conformado por las previsiones establecidas en:

- \* Las disposiciones legales de carácter general vigentes y con incidencia en el análisis económico objeto de este documento, incluidas las siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . 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), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
- \* El vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el año 2010.
- \* El vigente Plan Parcial de Eskuzaitzeta, aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2010 y sus cuatro modificaciones aprobadas seguidamente.
- \* El vigente Plan Parcial del Centro de Transportes de Zubieta, aprobado definitivamente el 3 de diciembre de 2001.

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

#### 1.- Introducción.

En el Centro de Transporte de Zubieta (ámbito ZU 07) ya se ha procedido a intervenir en el ámbito y en el presente documento se descarta la iniciativa introducida en el Plan General del año 2010 por la que se preveía un ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07". En consecuencia, no procede actuación alguna en dicho ámbito urbanístico, tampoco referencia alguna a los coeficientes de ponderación de aplicación.

En el ámbito de Eskuzaitzeta, en ejecución en cuanto a su tercera fase, los coeficientes de ponderación de usos de aplicación están definidos en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2010 y en este documento no se introduce modificación alguna al respecto. Son los siguientes en el caso que nos ocupa:

#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
<b>Actividad económica</b>		
Uso Industrial	<b>373,65</b>	1,0
Uso terciario/comercial	274,35	0,7
Bajo rasante	47,83	0,1

Dado que en el presente documento se procede a reducir la edificabilidad urbanística sobre rasante de 7.200 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario a 5.040 m<sup>2</sup>(t) de uso industrial, teniendo en cuenta los coeficientes referidos, la edificabilidad ponderada se mantiene en el ámbito de actuación integrada, como resulta de lo expuesto en la memoria y en el documento de directrices de ordenación y gestión de la ejecución.

### IV.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.

#### 1.- Modificación propuesta en el ámbito ZU 07 Centro de Transporte de Zubieta.

El ámbito ZU 07 se encuentra ejecutado y urbanizado con la salvedad de la determinación del Plan General del año 2010 que identificó en el mismo el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07".

Dado que la propuesta de este documento consiste en descartar dicha iniciativa, a la vez que en excluir del ámbito una pequeña superficie de 164 m<sup>2</sup>, estas modificaciones no alteran en modo alguno la viabilidad del desarrollo urbanístico del ámbito, de hecho, ya ejecutado. Tampoco supone necesidad alguna de alterar los coeficientes de ponderación a considerar.

## **2.- Modificación propuesta en el ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta.**

La actuación que resulta contempla la eliminación de un trazado viario de lo que resulta una reducción de los costes de urbanización. Asimismo, la incorporación al ámbito de sendas superficies de 164 m<sup>2</sup> y 575 m<sup>2</sup>, si bien da lugar a una superficie añadida a urbanizar, favorece la ejecución de los taludes necesarios y genera un ahorro en los costes de urbanización.

Por otra parte, el coste que resulta de la ejecución del aumento de la superficie de espacios libres que resulta es significativamente menor que el que corresponde al de la ejecución del viario originalmente previsto, siendo equivalentes las superficies de ambos dentro del ámbito.

En consecuencia, la actuación no supone un aumento de las cargas de urbanización previstas en el desarrollo de la actuación integrada en curso en Eskuzaitzeta sino un probable ahorro, a confirmar con ocasión de la liquidación de las correspondientes obras de urbanización por lo que, desde esta perspectiva, pese al aumento de los suelos que se incorporan al ámbito, no se pone en cuestión la viabilidad del desarrollo urbanístico en ejecución.

No existe por otra parte afección a las redes de infraestructuras previstas, salvo la eliminación de las previstas bajo el vial que se descarta.

## **2.- La edificabilidad ponderada.**

La edificabilidad ponderada se consolida y, consiguientemente, no se modifica el reparto ya realizado en ambos ámbitos.

La parcela N/Ñ en su totalidad se adjudicará a la propiedad de las parcelas N y Ñ originales.

## **3.- Valor de repercusión del suelo, descontadas las cargas de urbanización.**

El valor de repercusión del suelo estimado en el PAU de 2010 (292,28 €/m<sup>2</sup>) que permitió concluir la promoción y el desarrollo de la operación urbanística proyectada resulta económicamente viable no se ve cuestionado sustancialmente por el mínimo alcance de las modificaciones que se proponen introducir.

Se estima, en consecuencia, que permanece estable.

## **4.- Conclusiones resultantes de las previsiones anteriores.**

La consideración conjunta de los factores expuestos en los apartados anteriores da pie a estimar que el desarrollo urbanístico en curso resulta en la actual coyuntura viable.

El propio convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A. al que responde este documento garantiza esa afirmación.

#### **V.- LAS RESPONSABILIDADES DE ABONO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

Las nuevas cargas de urbanización que resultan, en particular en materia de ordenación de espacios libres, son cargas propias del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada del ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta.

En consonancia con ello, el coste de dichas cargas ha de ser abonado por los titulares de la edificabilidad urbanística prevista, más en concreto, por los titulares del 85% de dicha edificabilidad, excluido el 15% correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la actuación urbanística planteada libre de cargas.

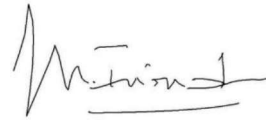
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

**Documento 4.2**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ÍNDICE

Página

I.-	Objeto del documento. ....	1
II.-	Las propuestas urbanísticas planteadas y sus condicionantes. ....	1
III.-	Análisis de las afecciones de las propuestas urbanísticas en la hacienda pública y de su sostenibilidad económica. ....	2
IV.-	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. ....	3

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 -Real Decreto Legislativo 7/2015; 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 deberán 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 socio-económicos 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.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS Y SUS CONDICIONANTES.

Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas por este documento de modificación del planeamiento pormenorizado son las siguientes:

- \* Ordenación de una parcela industrial (N/Ñ) en Eskuzaitzeta, en lugar de las actuales dos parcelas terciarias (N y Ñ), manteniéndose la edificabilidad ponderada preestablecida.
- \* Consolidación de la parcela industrial b.100.1 del Centro de Transportes de Zubieta según su configuración inicial, definida en el Plan Parcial aprobado el año 2001.
- \* Esas parcelas industriales se complementan con las dotaciones públicas siguientes:
  - Espacios libres urbanos: 4.145 m<sup>2</sup>.
- \* Se elimina la red viaria inicialmente prevista como conexión entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transporte de Zubieta.

### **III.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DE LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS EN LA HACIENDA PÚBLICA Y DE SU SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

#### **1.- Estimación de los ingresos municipales previstos.**

En el caso que nos ocupa, por tratarse de una modificación de Plan Parcial y en atención al alcance de la propuesta, la iniciativa no alterará la estimación de los ingresos resultantes por parte del Ayuntamiento.

Por un lado, los ingresos patrimoniales o asimilables que son objeto de abono al Ayuntamiento, en particular el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), no se ve afectado. Y tampoco lo serán el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, las Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal, etc.

Por otro, los ingresos corrientes o habituales, tales como el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos, las tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento, la recogida de basuras, etc. tampoco se prevé que resulten afectados.

#### **2.- Estimación de los gastos municipales resultantes.**

En cuanto a los gastos, de acuerdo con las propuestas urbanísticas que ahora se plantean, además de evitarse el coste de expropiación planteado y la ejecución de la conexión viaria a la que se ha hecho referencia en el epígrafe precedente, resulta una reducción de la superficie destinada a viario y, en consecuencia, del coste de su mantenimiento.

Así, la superficie originalmente destinada a viario se reduce en 9.722 m<sup>2</sup> (4.062 m<sup>2</sup> en Eskuzaitzeta y 5.660 m<sup>2</sup> en el Centro de Transporte de Zubieta correspondientes al ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07" delimitado por el Plan General del año 2010).

Por otra parte, la propuesta del plan supone el aumento de la superficie destinada a espacios libres en 4.048 m<sup>2</sup> lo que exige un mayor costo del mantenimiento de esta tipología de espacios.

Por lo tanto, en la circunstancia que concurre, procede comparar seguidamente los gastos de mantenimiento de ambas superficies.

##### **A.- Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:**

Como se ha señalado, la superficie total de los espacios libres verdes o ajardinados ordenados en el ámbito se aumenta en 4.048 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 1,50 €/m<sup>2</sup>/año. Y este conlleva un coste anual total de 6.072 €/año.

B.- Coste de mantenimiento de la red viaria.

La superficie total de la red viaria que se propone eliminar referida es de 9.722 m<sup>2</sup>.

Se estima un coste de mantenimiento de 1,6 €/m<sup>2</sup>/año y este conlleva, en consecuencia, un coste anual total de 15.555 €/año.

No resultando otras modificaciones, el balance obtenido da lugar a un ahorro en los gastos de mantenimiento de 9.483 euros por año (15.555 – 6.072).

**3.- Conclusiones.**

En atención a los datos expuestos, se estima que el balance de la diferencia entre los ingresos y gastos corrientes o habituales que resulta de la propuesta disminuye en 9.483 €/año, por lo que la propuesta planteada no supone para la hacienda municipal gastos que superen los ingresos estimados en origen.

Por otra parte, el convenio de 5 de junio de 2024, suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A. en el contexto de la ejecución de la tercera fase del desarrollo del ámbito de Eskuzaitzeta, garantiza complementariamente la actuación en los términos en los que se plantea.

**IV.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

La propuesta da respuesta de manera activa y positiva a la demanda de suelos de actividades productivas detectada y determinada en el contexto del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010 y del asimismo vigente PTS de Actividades Económicas, en la medida en que dicho PGOU fue informado favorablemente a ese respecto por la COTPV.

Debido a ello, cabe apuntar que esta modificación de los Planes Parciales de Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta contribuye de manera igualmente activa y positiva a que la oferta de los suelos destinados a usos productivos sea suficiente y adecuada, a la vez que viable, para dar respuesta a la mencionada demanda, sin alterar la edificabilidad prevista para ello.

En este contexto cabe indicar que el desarrollo industrial previsto contribuirá a generar actividad y empleo en el municipio.

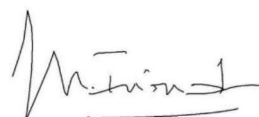
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo