

Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"

ÍNDICE

I.- Objetivo de este estudio económico.	1
II.- Contenido y alcance de este estudio económico.	1
III.- La ejecución de la estructura orgánica del territorio.	2
IV.- Los coeficientes de ponderación de usos	6
V.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados.	21
VI.- Síntesis de la viabilidad del plan general.	25

I.- OBJETIVO DE ESTE ESTUDIO ECONÓMICO.

Elaborado de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, el objeto de este Estudio Económico Financiero es el de evaluar y justificar, con el alcance al que se hace referencia en el siguiente epígrafe, la viabilidad del desarrollo y de la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan General de Ordenación Urbana.

II.- CONTENIDO Y ALCANCE DE ESTE ESTUDIO ECONÓMICO.

El desarrollo y la ejecución, en el horizonte temporal de proyección del mismo (aproximadamente ocho años contados desde su aprobación), de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan General requiere y requerirá de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financiables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento.

Ahora bien, no es esa una tarea que se aborda en este momento en toda su integridad. Más bien, se da inicio a la misma, y en las posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas tanto de este Plan como del planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, el análisis de la viabilidad de las propuestas urbanísticas deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Así, el análisis que se acomete en este momento centra su atención en las propuestas estructurales y/o más relevantes de este Plan, y se realiza a partir de los datos más bien generales con los que ahora se cuenta. Es, por lo tanto, un análisis de viabilidad general, realizada a la manera de una primera aproximación a la indicada cuestión.

En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (reajustes y traslados de residentes y de actividades económicas; indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento. Ese es, por ejemplo, el supuesto de los costes económicos asociados a las tareas de descontaminación de los suelos industriales.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas 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, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los

datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

Más adelante, a medida que los datos y la información de los que se vayan disponiendo sean más precisos, se deberá profundizar progresivamente en el referido análisis. Y en concreto, el cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada es a ese respecto de gran relevancia. En concreto, el estudio de viabilidad económico-financiera a incluir en el mismo ha de tener un contenido preciso, asociado a, con todas sus consecuencia, decisiones y compromisos a ejecutar y a asumir por el adjudicatario del mismo.

Complementariamente, la ejecución de las propuestas urbanísticas del planeamiento urbanístico, incluidas las de este Plan, dependerá de, además de extremos de carácter estrictamente económico-financiero, la capacidad de gestión pública y privada, liderada por el propio Ayuntamiento.

III.- LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

Una suma de razones asociadas a, entre otros extremos, la respuesta a los objetivos de este Plan mediante propuestas urbanísticas inspiradas en, entre otras, la idea de la sostenibilidad, hacen que se prioricen las actuaciones de regeneración del actual medio, y que las necesidades y previsiones de incorporación de nuevos elementos e infraestructuras a la red de sistemas generales del municipio sean más bien limitadas.

A ese respecto y a los efectos de su evaluación económica, merecen una mínima atención las distintas cuestiones que se exponen a continuación.

1.- La red de movilidad y comunicaciones.

1.1.- La red ferroviaria.

Se incorpora a este Plan la previsión del trazado de la nueva red ferroviaria de alta velocidad a su paso por este municipio, de conformidad con los criterios establecidos en el Plan Territorial Sectorial vigente en la materia.

En atención a la propia naturaleza de esa infraestructura, su valoración económica excede tanto del cometido propio de este Plan como de las competencias del propio Ayuntamiento.

En otro orden, se plantea la mejora de la conexión de ambas márgenes de la actual red ferroviaria en el entorno del barrio San Esteban y de la estación de RENFE.

Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención, en torno a las cuales deberán adoptarse en el futuro la o las decisiones que se estimen oportunas.

Una de esas alternativas conlleva la mejora y ampliación de las actuales conexiones por debajo de la citada red, concretamente en el entorno de la calle San Juan. Su coste económico se estima en una cuantía de 2.200.000 €.

La segunda alternativa implica el soterramiento de dicha red en ese mismo entorno. Su coste económico se estima en una cuantía de 14.350.000 €.

Se considera que la responsabilidad de ejecución y abono de las obras y actuaciones que con ese fin y cualquiera que sea la alternativa por la que se opte corresponde, en principio, a la entidad competente y/o titular de la citada red ferroviaria.

Complementariamente, en la parte en la que dicha responsabilidad no corresponda a esa entidad, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- * El abono del coste de las soluciones de mejora y ampliación de las conexiones por debajo del ferrocarril será considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en el (sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".
- * A su vez, el abono de la solución de soterramiento:
 - No será considerada como carga de urbanización de los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en el citado (sub)ámbito.
 - Se analizará la viabilidad o no de su repercusión, total o parcial, al adjudicatario del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora sin que, en línea con lo comentado, eso repercuta en los citados titulares de derechos urbanísticos.
 - En la medida en que se estime posible será objeto de otras medidas de financiación pública.

1.2.- La red viaria.

Seis propuestas viarias merecen una mínima atención.

La primera de ellas se corresponde con el nuevo vial de conexión de la carretera "N-I" con la clínica La Asunción y el casco de Izaskun desde el entorno del barrio Santa Lucia. Su coste se estima en una cuantía de 1.500.000 €.

Su ejecución y financiación corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa, y de hecho ya está prevista en sus presupuestos.

La segunda se corresponde con la mejora y complementación de la actual conexión Norte de la carretera "N-I" con el municipio, ubicada en el entorno del citado barrio Santa Lucia, con la ejecución de, en concreto, un nuevo puente sobre el río Oria y una nueva glorieta en el punto de unión de esa conexión con el Paseo Larramendi.

Se considera que la responsabilidad de ejecución y abono del citado puente es competencia y responsabilidad de la citada Diputación Foral de Gipuzkoa. Por su parte, la ejecución y abono de la indicada nueva glorieta es responsabilidad compartida tanto por esa entidad como por titulares privados de derechos urbanísticos proyectados en ese entorno (en Isla Autovía y Gorostido-Voith).

La tercera se corresponde con la reurbanización del Paseo Larramendi, incluido el soterramiento parcial del mismo a la altura del parque Arkaute. Se trata de una previsión contemplada en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al (su)ámbito "5.1 Gorostidi-Voith", aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.

La ejecución y abono del conjunto de las obras planteadas con ese fin tiene, a todos los efectos, la condición de carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial previsto en dicho (sub)ámbito.

La cuarta de las citadas propuestas se corresponde con la hipotética remodelación del actual vial de la margen derecha del río Oria, incluida la posible ejecución de un doble viario en estructura, en el contexto global de la determinación de las medidas de regulación del tráfico rodado dentro del municipio. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 3.200.000 €.

En el supuesto de adoptarse la decisión de proceder a la misma, la responsabilidad de su ejecución y abono corresponderá al Ayuntamiento.

La quinta se corresponde con el vial de conexión del Ámbito "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre" con Berazubi, por debajo de Kondeaneko Aldapa. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 1.000.000 €.

La ejecución y abono del conjunto de las obras planteadas con ese fin tiene, a todos los efectos, la condición de carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial previsto en el subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".

La sexta y última de las citadas propuestas viarias se corresponde con la reurbanización de la Avenida Iruña en el entorno del barrio [Amarotz](#), a los efectos de su conversión en un vial urbano o calle. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 2.500.000 €.

La responsabilidad de ejecución y abono de esas obras corresponderá bien a la Diputación Foral de Gipuzkoa, bien al Ayuntamiento, bien a ambas entidades.

1.3.- La redes peatonal y ciclista.

Las importantes actuaciones acometidas hasta la fecha en lo referente a esas redes han de tener su continuidad en el futuro, con la finalidad de, por un lado, extenderlas en las debidas condiciones de calidad al conjunto del municipio, incluidos los nuevos desarrollos planteados, y, por otro, insertarlas adecuadamente en las respectivas redes supramunicipales.

Las responsabilidades de ejecución y abono de las correspondientes obras tienen, básicamente, tres referentes diversos.

Por un lado, en las partes en las que dichas redes se integren o deban integrarse en los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, su ejecución y abono ha de ser considerado como una carga de urbanización propia de los mismos.

Por otro, en las partes de mejora y complementación de esas redes no vinculadas a los anteriores desarrollos, ni asociadas a planteamientos supramunicipales, su ejecución y abono ha de ser considerada como una responsabilidad propia del Ayuntamiento. Ese es o puede ser, por ejemplo, el supuesto de las pasarelas previstas en los entornos de Arkaute y lurre.

Por último, la ejecución y abono de las propuestas planteadas y/o justificadas desde perspectivas supramunicipales ha de ser considerada como una responsabilidad propia de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

1.4.- El transporte público.

La incentivación del transporte público, y la consecución de los objetivos de sostenibilidad asociados al mismo, requiere y requerirá de las correspondientes inversiones fundamentalmente públicas, aunque sin descartar las privadas.

Merece una particular atención a ese respecto la previsión de una estación intermodal autobús/tren en el entorno del espacio público ubicado junto a la Estación de RENFE.

El coste económico de las actuaciones a acometer será el resultante de los proyectos específicos a promover con ese fin.

Su abono y financiación corresponderá a las Administraciones competentes en las citadas materias.

2.- Los espacios libres generales.

Este Plan General prevé dos nuevos espacios libres generales o parques urbanos públicos.

Uno de ellos denominado "Iurramendi", se corresponde con terrenos de la finca de ese mismo nombre. El segundo denominado Amarotz, ubicado en el barrio de ese mismo nombre, concretamente en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz".

En ambos casos se prevé la obtención de los terrenos objeto de ese destino como resultado de su vinculación a los correspondientes ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución, y de la adjudicación a sus actuales propietarios de la edificabilidad que les corresponda en ese contexto.

A su vez, la ejecución y abono de las obras de urbanización del primero de esos parques es responsabilidad del Ayuntamiento de Tolosa. Por su parte, en cuanto al segundo parque, se actuará de conformidad con los criterios y condiciones que a ese respecto se determinen en el proceso de desarrollo y ejecución del subámbito "20.1 Papelera Amarotz".

En esas circunstancias y sin perjuicio de las decisiones concretas que se adopten en el futuro, cabe considerar que se trata de nuevos parques urbanos de financiación pública.

El coste de urbanización de uno y otro parque se estima en, aproximadamente, 2.400.000 € cada uno de ellos.

A lo anteriores cabe añadir la ampliación del actual parque Arkaute y la urbanización del conjunto. La ejecución y abono de las obras de urbanización y acondicionamiento del mismo, en toda su extensión, tienen la condición de cargas de urbanización del nuevo desarrollo residencial proyectado en el subámbito "5.1 Gorostidi- Voith".

A su vez, se consolida la previsión de ordenación del parque Elozegi, ya incluida en las Normas Subsidiarias de 1989, si bien aún no es una realidad material. Se trata de un parque de ejecución y financiación pública. El coste de urbanización del mismo se estima en un total aproximado de 1.350.000 €

De igual manera, la ejecución y financiación de las obras urbanización de los parques Zumardi Txiki y Zumardi Haundi es responsabilidad de la Administración pública.

3.- Los equipamientos generales públicos.

Con carácter general, la ejecución tanto de las obras de construcción de los nuevos equipamientos públicos proyectados (La Alhondiga, Corazonistas, Casco de Bedaio, Casco de Urkizu, San Esteban, etc.), como de las de remodelación, mejora y/o ampliación de las preexistentes (Beotibar, Antiguo palacio de Justicia, edificación del mercado de Abastos, etc.) es tarea y responsabilidad municipal.

4.- Las infraestructuras de servicios generales.

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

A su vez, la indicada salvedad está relacionada con la energía eléctrica y las infraestructuras propias de la misma, que justifican, como mínimo, dos apuntes.

El primero de ellos está relacionado con las posibles interferencias resultantes entre, por un lado, el hipotético desarrollo urbanístico del (sub)ámbito "19.2 Zumain" y, por otro, la subestación eléctrica existente en ese mismo entorno, que pueden justificar su traslado. Su coste se estima en un total aproximado de 2.500.000 €.

El segundo está relacionado con la suficiencia o insuficiencia de las actuales infraestructuras eléctricas. Respondiendo a esta pregunta, debe indicarse en primer lugar que, sin perjuicio de los correspondientes complementos y ampliaciones, las actuales infraestructuras tienen las condiciones adecuadas para dar respuesta a los nuevos desarrollos proyectados en este Plan, además de a los existentes y consolidados. Dicho eso, también ha de tenerse presente la conveniencia de pensar y trabajar, desde ya, en una adecuación a futuro de esas infraestructuras, teniendo en cuenta que las actuales pueden no ser suficientes para dar respuesta a más demandas y necesidades. La complejidad de una cuestión como ésta justifica su evaluación, así como la determinación y ejecución de las correspondientes y necesarias medidas, con la mayor inmediatez posible. Cabe considerar a este respecto que la determinación de esas medidas constituye una de las tareas a acometer en el horizonte de proyección de este Plan. Esas medidas han de extenderse a la identificación de los terrenos afectados por las mismas.

IV.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Introducción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

El referente de determinación de esos coeficientes está conformado por los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado en cada una de las tipologías de uso diferenciadas a ese respecto. De ahí que pueda y deba entenderse que esos coeficientes son los parámetros de expresión de la relación existente entre las distintas tipologías de uso objeto de los mismos.

Su determinación se acomete en el contexto global de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación planteadas, realizada en este documento, y responde, además, a los diversos criterios que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de las pautas generales de aplicación de los mismos.

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

2.1.- El marco legislativo vigente y de aplicación.

De conformidad con lo expuesto, los coeficientes de ponderación de usos son parámetros de relación y/o comparación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de ellos con el de los restantes, y, en particular, con el del uso que se identifica como característico en cada uno de los correspondientes ámbitos de determinación y aplicación de los mismos.

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

En atención a esas circunstancias, el marco legislativo de referencia a los efectos de la determinación de esos valores de repercusión, y de la fijación de los consiguientes coeficientes de ponderación de esos está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.
- * Orden ECO de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada mediante Orden EHA, de 4 de octubre de 2007.
- * Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- * Precios de las viviendas protegidas fijados mediante resolución del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco en setiembre de 2008.
- * Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa.

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

Conforme a lo expuesto, para la valoración de suelos que el planeamiento urbanístico vincula al desarrollo y ejecución de usos sujetos a regímenes de protección pública (viviendas, aparcamientos y trasteros) se debe atender a los criterios establecidos en la legislación reguladora de esos usos a los efectos de la determinación del correspondiente valor de repercusión del suelo.

En el caso que ahora nos ocupa, los referentes a tomar en consideración a ese respecto son, o pueden ser, básicamente los tres que se exponen a continuación:

A.- Vivienda de protección oficial de régimen general.

En el ámbito de esta Comunidad Autónoma las normas básicas reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, en las cuestiones de interés en este momento, están conformadas por el Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y la resolución de setiembre de 2008 de determinación de los precios de adjudicación de dichas viviendas.

Conforme a lo dispuesto en aquél Decreto, la repercusión máxima del suelo urbanizado - es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos de protección oficial de régimen general es del 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

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

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

Los distintos componentes de esa formulación son concretamente los siguientes:

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

El precio máximo de venta de una vivienda estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total de 113.600,21 €/viv., que equivale a un media de 1.622,86 €/m²(útil).

A su vez, el precio máximo de venta del techo destinado a los anejos de las anteriores viviendas es de 580,66 €/m².

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, los valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes de los criterios y datos expuestos hasta el momento tanto para las viviendas de protección oficial de régimen general como para sus anejos, son los siguientes:

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado en la vivienda (VRSu"viv"):

$$1.622,86 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,20 = 249,67 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- * Valor de repercusión del suelo en anejos -aparcamientos, trasteros- (VRSu"anejo"):

$$580,66 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 116,13 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

B.- Vivienda protegida de régimen tasado, tanto autonómico como municipal, de coeficiente de venta 1,7.

En este caso, las normas básicas reguladoras de las viviendas protegidas de régimen tasado, de coeficiente de venta 1,7, tanto autonómicas como municipales (en este caso de régimen especial), en las cuestiones de interés en este momento, están conformadas por el Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, la resolución de setiembre de 2008 de determinación de los precios de adjudicación de dichas viviendas, y la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Tolosa.

Conforme a lo dispuesto en esas disposiciones, la repercusión máxima del suelo urbanizado -es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos protegidos de régimen tasado es del 25% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

En consecuencia, la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en esos productos responde a idéntica formulación a la antes expuesta en relación con las viviendas de protección oficial de régimen general y sus anejos, con la única salvedad referida al indicado 25% en cuanto que parámetro máximo de la repercusión del suelo urbanizado.

El precio máximo de venta de una vivienda tasada estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total de 193.118,80 €/viv., que equivale a un media de 2.758,84 €/m²(útl).

A su vez, el precio máximo de venta del techo destinado a los anejos de las anteriores viviendas es de 617,16 €/m².

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, los valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes de los criterios y datos expuestos hasta el momento tanto para las referidas viviendas tasadas como para sus anejos, son los siguientes:

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado en la vivienda:

$$2.758,84 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 530,54 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- * Valor de repercusión del suelo en anejos -aparcamientos, trasteros-:

$$580,66 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 116,13 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

En todo caso, teniendo en cuenta que esos valores de repercusión conforman referentes económicos máximos (al igual que el precio de venta o adjudicación fijado en las disposiciones legales vigentes para este tipo de viviendas), en el contexto de este Plan General se ha estimado conveniente tomar en consideración un referente económico inferior a ese máximo, con el fin de poder materializar medidas de desarrollo y ejecución de viviendas tasadas de un precio medio inferior.

C.- Vivienda protegida de régimen tasado, tanto autonómica como municipal, de coeficiente de venta 2.

En este caso, la norma básica reguladora de ese tipo de vivienda está conformada por la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Tolosa, complementada, eso sí, con las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial antes mencionadas, en la medida en que aquella se apoya en éstas.

Conforme a lo dispuesto en esa disposición, la repercusión máxima del suelo urbanizado - es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos protegidos de régimen tasado es del 25% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

El precio máximo de venta de una vivienda tasada estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total aproximado de 203.301 €/viv., que equivale a un media de 2.904,30 €/m²(útil).

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de los criterios y datos expuestos hasta el momento para las referidas viviendas tasadas es el siguiente:

$$2.904,30 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 558,52 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

En todo caso, teniendo en cuenta que esos valores de repercusión conforman referentes económicos máximos (al igual que el precio de venta o adjudicación fijado en las disposiciones legales vigentes para este tipo de viviendas), en el contexto de este Plan General se ha estimado conveniente tomar en consideración un referente económico inferior a ese máximo, con el fin de poder materializar medidas de desarrollo y ejecución de viviendas tasadas de un precio medio inferior.

D.- Vivienda protegida de régimen tasado municipal, de coeficiente de venta 2,2.

También en este caso, la norma básica reguladora de ese tipo de vivienda está conformada por la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de

Tolosa, complementada, eso sí, con las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial antes mencionadas, en la medida en que aquella se apoya en éstas.

Conforme a lo dispuesto en esa disposición, la repercusión máxima del suelo urbanizado - es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos protegidos de régimen tasado es del 25% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

El precio máximo de venta de una vivienda tasada estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total aproximado de 223.631,10 €/viv., que equivale a un media de 3.194,73 €/m²(útil).

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de los criterios y datos expuestos hasta el momento para las referidas viviendas tasadas es el siguiente:

$$3.194,73 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 614,37 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

En todo caso, teniendo en cuenta que esos valores de repercusión conforman referentes económicos máximos (al igual que el precio de venta o adjudicación fijado en las disposiciones legales vigentes para este tipo de viviendas), en el contexto de este Plan General se ha estimado conveniente tomar en consideración un referente económico inferior a ese máximo, con el fin de poder materializar medidas de desarrollo y ejecución de viviendas tasadas de un precio medio inferior.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico. En atención a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de ese mismo Texto Refundido, en tanto no sea objeto del correspondiente desarrollo reglamentario, a los efectos de la valoración y en lo que sea compatible con sus previsiones se ha de estar a lo establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

El método residual por el procedimiento estático regulado en esa Orden es el resultante de la siguiente fórmula:

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

Los distintos componentes de esa fórmula son los siguientes:

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

Además, de acuerdo con lo establecido en la Orden EHA/3011/2007, de modificación de la anterior, los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores a los siguientes:

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

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

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, la determinación de los coeficientes de ponderación planteados en este Plan General responde, básicamente y sin perjuicio de posibles salvedades o matizaciones, a un referente territorial concreto, conformado por cada uno de los ámbitos urbanísticos identificados y delimitados en este Plan.

Sin descartar otras que asimismo pudieran plantearse, en este momento cabe plantear cuatro tipos de salvedades al anterior criterio general.

La primera de ellas está asociada al hecho de considerar que no todos esos ámbitos urbanísticos necesitan de coeficientes de ponderación. Así, estos han sido fijados exclusivamente en los ámbitos en los que la ejecución de las propuestas de ordenación ahora planteadas requiere de ese tipo de previsiones.

La segunda está asociada a que la citada determinación de los coeficientes de ponderación tomando como referente cada uno de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General no ha de entenderse reñido con el hecho de que aquellos puedan ser total o parcialmente coincidentes en distintos ámbitos.

La tercera está vinculada al hecho de que no debe descartarse que determinadas y singulares realidades con trascendencia económica que, en su caso, puedan detectarse dentro de cada uno de los citados ámbitos urbanísticos puedan justificar la fijación de coeficientes de ponderación de usos alternativos a los generales establecidos en cada caso.

La cuarta y última de las indicadas salvedades, estrechamente asociada a la anterior, hace que, siempre que se estime conveniente y así se justifique, cada uno de los ámbitos o subámbitos que requieran la formulación de planeamiento de desarrollo bien para determinar bien para modificar su ordenación pormenorizada, así como cada unidad de ejecución delimitada o a delimitar puedan convertirse en un ámbito diferenciado y singular de determinación de coeficientes de ponderación de usos en el contexto de la formulación del citado planeamiento de desarrollo o del correspondiente proyecto de reparcelación.

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

Como ya se ha indicado los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto del valor de

repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico o mayoritario de los ámbitos territoriales de cálculo de los mismos.

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

En atención a esas razones, se considera como uso característico, en todos los casos, el correspondiente a la vivienda de protección oficial de régimen general. Su elección responde a la consideración conjunta y complementaria de, entre otras, las tres razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, sin perjuicio de salvedades, resulta un uso que cuenta con una relevante presencia en muchos de los ámbitos objeto de los desarrollos planteados en este Plan General.

En segundo lugar, se trata de un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado es coincidente en todos los casos y ámbitos. Esto permite una rápida comparación y contraste entre los diversos ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan.

En tercer lugar, se trata de un valor de repercusión de suelo que, en atención a la regulación pública del precio máximo de adjudicación de las viviendas de protección oficial, se va actualizando anualmente. Y esto conlleva una actualización del valor de repercusión del suelo urbanizado que, sin perjuicio de que pueda resultar limitada, incide asimismo en los restantes usos ponderados.

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

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

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

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

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

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

Y eso sin perjuicio de su posible actualización o adaptación mediante los proyectos de reparcelación que deban promoverse en las unidades de ejecución delimitadas o a delimitar, siempre que se estime conveniente y justificado.

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

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

- * Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de planes de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora propuestos constituirán el marco general de referencia. En todo caso, aquellos planes podrán proceder a su reajuste y/o actualización, siempre que se estime conveniente al tiempo que justificado. Asimismo, en esos supuestos, se entenderá de aplicación la previsión legal de, posteriormente, reajustar o actualizar dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que deban promoverse para su ejecución (proyectos de reparcelación, etc.).
- * De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción. En concreto, se propone la revisión y/o actualización cada dos años de los coeficientes generales establecidos en este Plan, previa realización del o de los estudios que con ese fin se estimen necesarios.

3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos en los distintos ámbitos urbanísticos.

3.1.- Introducción.

En los siguientes apartados se exponen los coeficientes de ponderación de usos propuestos para los distintos ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General para los que se ha estimado necesaria su determinación.

Con carácter general, si bien dichos coeficientes tienen como referencia el valor de repercusión del suelo en el techo edificatorio destinado a los diversos usos diferenciados con ese fin, es necesario realizar diversas matizaciones y consideraciones a ese respecto.

En concreto, esos valores de repercusión constituyen unos referentes económicos máximos a ese respecto que, por razones diversas, es conveniente reajustar. Algunas de esas razones son concretamente las siguientes:

- * En lo concerniente al techo destinado a usos de vivienda protegida (protección oficial de régimen general y tasado; en este último caso tanto autonómico como municipal, de régimen especial y general), esos valores de repercusión tienen como referente los precios de máximos de venta y/o adjudicación de las indicadas viviendas. Precisamente por ello y con el fin de, más adelante, poder desarrollar y ejecutar programas variados de ese tipo de vivienda, de precios diversificados y no únicamente del precio más elevado posible, se ha estimado conveniente modular a la baja los coeficientes de uso resultantes de la directa aplicación de aquellos valores de repercusión máximos.
- * En lo concerniente a la vivienda libre, la actual situación de crisis económica, con singular incidencia en el mercado inmobiliario, dificulta seriamente el conocimiento de unos referentes económicos claros y rigurosos, y la consiguiente determinación de los correspondientes valores de repercusión. Precisamente por ello, se han tomado como referencia los precios de venta del municipio en el momento anterior a esa crisis, para su posterior reconsideración a la baja. Además, en atención a la citada singular situación económica actual, se ha estimado oportuno y prudente tomar como referencia no un único e hipotético precio de venta de esas viviendas sino un abanico que oscila entre un máximo y un mínimo posibles.
- * En lo concerniente al techo destinado a actividades económicas y a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros...), por razones asimismo asociadas a la actual situación de crisis económica, también se han tomado como referencia los precios de venta del municipio en el momento anterior a esa crisis, para su posterior reconsideración a la baja. Además, en atención a esa singular situación económica actual, se ha estimado oportuno y prudente tomar como referencia no un único e hipotético precio de venta del referido techo edificatorio sino un abanico que oscila entre un máximo y un mínimo posibles.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "5. Arramele".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	5,00.
* Uso terciario:	1,70
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

- * Uso de vivienda de promoción libre: entre 3.000 y 3.200 €/m²(t)

* Uso terciario:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t)
* Uso industrial:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Uso de equipamiento privado:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Garaje y trastero de promoción libre:	entre 18.000 y 24.000 €/plaza.

3.3.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "6. Santa Clara".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	5,00.
* Uso terciario:	1,70
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior, al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

3.4.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "7. Casco Histórico".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	4,50.
* Uso terciario:	2,70
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Con dos salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior "3.2", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre (0,50 puntos más bajo que en el ámbito "5. Arramele"), y por otro, para el uso terciario (1,00 punto más alto que en ese otro ámbito).

En todo caso, esos reajustes de dichos coeficientes tienen su acomodo en los precios de venta de techo vinculado a usos de promoción libre expuestos en el indicado apartado "3.2" para el ámbito "5. Arramele".

3.5.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "9. Gorosabel".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	6,00.
* Uso terciario:	3,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Con dos salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior "3.2", al considerar que en lo referente a los restantes usos conforman realidades económicas básicamente coincidentes.

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre, y, por otro, para el uso terciario.

Como en las ocasiones anteriores, los coeficientes de ponderación planteados tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

* Uso de vivienda de promoción libre:	entre 3.200 y 3.400 €/m ² (t)
* Uso terciario:	entre 1.200 y 1.400€/m ² (t)
* Uso industrial:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Uso de equipamiento privado:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Garaje y trastero de promoción libre:	entre 18.000 y 24.000 €/plaza.

3.6.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "12. San Francisco".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	6,00.
* Uso terciario:	3,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "9.. Gorosabel", expuestos en el anterior apartado "3.5", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

3.7.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "13. Laskoain".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	7,00.
* Uso terciario:	4,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	2,00
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Con tres salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior "3.2", al considerar que en lo referente a los restantes usos conforman realidades económicas básicamente coincidentes.

Esas tres salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre, por otro, para el uso terciario, y, por otro, para el uso de equipamiento privado.

Como en las ocasiones anteriores, los coeficientes de ponderación planteados tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

* Uso de vivienda de promoción libre:	entre 3.400 y 3.800 €/m ² (t)
* Uso terciario:	entre 1.300 y 1.600 €/m ² (t)
* Uso industrial:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Uso de equipamiento privado:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Garaje y trastero de promoción libre:	entre 18.000 y 24.000 €/plaza.

3.8.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	6,00.
* Uso terciario:	1,70
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Con una salvedad, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "9.. Gorosabel", expuestos en el anterior apartado "3.5", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Esa salvedad está relacionada, en concreto, con el coeficiente referido al uso terciario, que responde a parámetros económicos coincidentes con los de los ámbitos Arramele y Santa Clara.

3.9.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	5,00.
* Uso terciario:	1,70
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior, al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

3.10.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "19 San Blas".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	5,00.
* Uso terciario:	1,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Con una salvedad, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)", expuestos en el anterior apartado "3.9", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Dicha salvedad incide en el uso terciario (0,70 puntos más bajo que en ese otro ámbito).

En todo caso, el reajuste de dicho coeficiente tiene su acomodo en los precios de venta de techo vinculado al uso terciario de ese otro ámbito.

3.11.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "20. Amarotz".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	4,00.
* Uso terciario:	1,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Con dos salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "7. Casco Histórico", expuestos en el apartado anterior "3.4", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre (0,50 puntos más bajo que en ese otro ámbito), y por otro, para el uso terciario (1,00 punto más bajo que en ese otro ámbito).

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre, y, por otro, para el uso terciario.

Como en las ocasiones anteriores, los coeficientes de ponderación planteados tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

* Uso de vivienda de promoción libre:	entre 2.700 y 3.000 €/m ² (t)
* Uso terciario:	entre 900 y 1.100 €/m ² (t)
* Uso industrial:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Uso de equipamiento privado:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Garaje y trastero de promoción libre:	entre 18.000 y 24.000 €/plaza.

3.12.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "23. Usabal. Industrialdea 2".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Uso terciario:	3,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

* Uso terciario:	entre 1.200 y 1.600 €/m ² (t)
* Uso industrial:	entre 1.200 y 1.600 €/m ² (t).
* Uso de equipamiento privado:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Garaje y trastero de promoción libre:	entre 18.000 y 24.000 €/plaza.

3.13.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "24. Iurre".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	5,00.
* Uso terciario:	2,00
* Uso industrial:	2,00
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

Tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

* Uso de vivienda de promoción libre:	entre 3.000 y 3.200 €/m ² (t)
* Uso terciario:	entre 1.000 y 1.400 €/m ² (t)
* Uso industrial:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Uso de equipamiento privado:	entre 900 y 1.200 €/m ² (t).
* Garaje y trastero de promoción libre:	entre 18.000 y 24.000 €/plaza.

V.- LA EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

Se realiza a continuación una lectura económica de las propuestas de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, concretamente de los sujetos a actuaciones integradas, en aras a analizar su viabilidad.

Dicha exposición se acomete a partir de la consideración de los criterios planteados en este Plan General a los efectos de la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada, lo que justifica el tratamiento diferenciado tanto de los ámbitos de esa naturaleza expresamente delimitados en este Plan, como de los hipotéticamente resultantes de dichos criterios.

Algunas de las cuestiones a destacar con esa finalidad son concretamente las expuestas en los siguientes apartados.

1.- Las cargas de urbanización y su coste económico.

La estimación del coste económico de las cargas de urbanización resultantes en los diversos ámbitos objeto de atención en este momento viene a ser la siguiente:

A.- (Sub)ámbito "4.1 Avenida de San Sebastián".

Se estará a lo que resulte tanto del Plan Especial a promover en el subámbito con el fin de determinar su ordenación pormenorizada, como del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada que se delimite en ese Plan.

B.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "5.1 Gorostidi – Voith".

La viabilidad del desarrollo urbanístico planteado en este (sub)ámbito está expuesta y justificada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al mismo y aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.

En la medida en que este Plan General consolida las previsiones de ese expediente, dicha viabilidad se estima justificada también a los efectos de este Plan.

C.- Ámbitos de Actuación Integrada conformados por los subámbitos "5.2 Antigua Misericordia" y "5.3 Calle Uzturre".

* Obras de urbanización:	750.000 €.
* Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.):	1.800.000 €

D.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "6.1 San Cosme y San Damián".

* Obras de urbanización:	365.000 €.
* Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.):	2.000.000 €

E.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por subámbitos "6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5" y "6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara".

* Obras de urbanización:	975.000 €.
* Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.):	900.000 €

F.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "9.3 Corazonistas":

* Obras de urbanización:	300.000 €.
* Indemnizaciones (realojos, traslados, etc.):	300.000 €

G.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "14.1 Kondeko Aldapa 8-10".

* Obras de urbanización:	200.000 €.
* Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.):	600.000€

H.- (Sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial").

* Obras de urbanización:	11.600.000 €.
* Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.):	14.400.000 €

I.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "12.3 Paseo S. Francisco 20-22".

* Obras de urbanización:	190.000 €.
* Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.):	890.000 €

J.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36".

* Obras de urbanización:	300.000 €.
* Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.):	1.500.000 €

K.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "13.1 Paseo S. Francisco 37".

La totalidad de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, tienen la condición propia de cargas asociadas a las edificaciones proyectadas, por lo que se procederá a la determinación de su coste en el proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación proyectada en el subámbito.

L.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".

* Obras de urbanización, incluido nuevo vial bajo Kondeaneko Aldapa:	1.375.000 €.
--	--------------

M.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "14.32 Berazubi Ikastetxea".

* Obras de urbanización, incluido nuevo vial bajo Kondeaneko Aldapa:	220.000 €.
--	------------

N.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por los subámbitos "14.4 Elkano kalea" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", y los terrenos de la parte denominada "19.1.1 Parte de Villas San Blas".

* Obras de urbanización (incluye movimientos de tierras de Usabal):	2.500.000 €.
* Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.):	1.200.000 €

Ñ.- Ámbitos de Actuación Integrada delimitados en el subámbito "15.1 Tolosana – Igarondo".

La viabilidad del desarrollo urbanístico planteado en este (sub)ámbito está expuesta y justificada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al mismo y aprobada definitivamente mediante resolución 13 de febrero de 2007.

En la medida en que este Plan General consolida las previsiones de ese expediente, dicha viabilidad se estima justificada también a los efectos de este Plan.

O.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "15.2. Zubizarreta".

* Obras de urbanización:	500.000 €.
* Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.):	300.000 €

P.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "15.3 Kondeaneko Aldapa 11".

* Obras de urbanización:	490.000 €.
--------------------------	------------

Q.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".

* Obras de urbanización:	10.000.000 €.
* Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.):	600.000 €.

R.- Ámbito Urbanístico "26 Olarrain".

* Obras de urbanización (incluida pasarela sobre el río Oria):	3.900.000 €.
* Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.):	2.000.000 €

S.- Ámbito Urbanístico "32 Casco de Urkizu".

* Obras de urbanización:	900.000 €.
--------------------------	------------

T.- Ámbito Urbanístico "33 Casco de Bedaio".

* Obras de urbanización:	900.000 €.
* Indemnizaciones (traslados, etc.):	100.000 €

2.- Repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad urbanística proyectada.

La repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad residencial vinculada bien a vivienda de protección oficial de régimen general, bien a vivienda tasada, deberá ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, incluidas las ordenanzas municipales que el Ayuntamiento promueva en relación con esas últimas viviendas.

A su vez, sin perjuicio de salvedades tanto al alza como a la baja, las cargas de urbanización expuestas conllevan una repercusión en la vivienda libre proyectada que oscila entre 50.000 y 60.000 €/viv.

Se trata de una repercusión que, evaluada en el contexto del mercado inmobiliario de Tolosa cabe estimarla asumible.

Por su parte, en lo que a los techos industrial y terciario se refiere, la indicada repercusión oscila en torno a, respectivamente, 200 €/m²(t) industrial y 350 €/m²(t) terciario, que también se estiman asumibles.

VI.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados anteriores no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos residencial y de actividades económicas proyectados, incluso en el supuesto de que se produjese una deseable reducción de, en particular, el precio de la vivienda libre en el mercado inmobiliario.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se han de añadir, como mínimo, las tres cuestiones que se exponen a continuación.

En primer lugar, la directa responsabilidad de la Administración pública, incluido el propio Ayuntamiento de Tolosa, en las tareas de promoción y ejecución de distintas actuaciones de gran relevancia proyectadas.

Tres entidades administrativas merecen una especial atención a ese respecto. La Diputación Foral de Gipuzkoa en lo referente a la ejecución de distintas propuestas planteadas en materia de carreteras (nuevo vial de conexión con Izaskun desde Santa Lucia; complementación del nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio, también en Santa Lucia, incluido el nuevo puente sobre el río Oria; remodelación de la Avenida Iruña). La Administración competente en materia ferroviaria en cuanto a las obras de mejora de la conexión del barrio de San Esteban con el centro urbano, e incluso a la determinación y ejecución de las medidas de eliminación / minimización del impacto acústico resultante de la red ferroviaria. El propio Ayuntamiento en lo referente a, entre otros extremos, las obras de urbanización de los espacios libres o parques de la red de sistemas generales (parques Elozegi, Zumardi Txiki, Zumardi Haundi, [Amarotz](#), Iurramendi, etc.), así como en algunas de las materias antes expuestas.

En segundo lugar, la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que promotor / gestor / coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otros cometidos, ha de ser destacado su papel en la promoción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanización, previa determinación de las base o pliegos que, a ese respecto y en cada caso, se estimen adecuados.

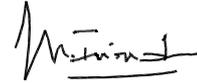
En Donostia-San Sebastián, Enero de 2009.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo.